

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Analýza hypotečních úvěrů
Analysis of Mortgage Credits

Student: Bc. Veronika Chlapečková

Vedoucí diplomové práce: Ing. Marie Lichnovská, Ph.D

Ostrava 2011

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Veronika Chlapečková**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **6202T049 Účetnictví a daně**
Téma: **Analýza hypotečních úvěrů**
Analysis of Mortgage Credits

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Teoretická východiska hypotečních úvěrů
3. Průběh získání Flexihypotéky
4. Analýza a vyhodnocení
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*. 1. vyd. Kravaře: MARREAL SERVIS, 2010. 172 s.

ISBN 978-80-254-677-4.

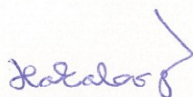
VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

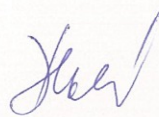
Vedoucí diplomové práce: **Ing. Marie Lichnovská, Ph.D.**

Datum zadání: 26.11.2010

Datum odevzdání: 29.04.2011



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Miestoprísažne prehlasujem, že som celú diplomovú prácu „Analýza hypotečných úvěrů“ vypracovala samostatne, uviedla som všetku použitú literatúru a ďalšie pramene a prílohy som doplnila podľa potrieb DP.“

V Ostrave dňa 29. 04. 2011

Veronika Chlapečková

OBSAH:

1	Úvod	1
2	Teoretické východiska	3
2.1	Definícia hypotekárnych úverov	3
2.2	Typy hypotekárnych úverov	5
2.2.1	Hypotekárne úvery podľa účelu využitia	5
2.2.2	Hypotekárne úvery podľa formy splácania	9
2.2.3	Hypotekárne úvery podľa typu úrokovej sadzby	10
2.2.4	Kombinované hypotekárne úvery	10
2.2.5	Flexihypotéka – najčastejšie poskytovaný hypotekárny úver za rok 2010	10
2.3	Hypotekárne záložné listy	12
2.4	Právne základy úverového vzťahu	13
2.5	Daňové aspekty z titulu predaja a nadobudnutia nehnuteľnosti	19
3	Priebeh získania Flexihypotéky na kúpu nehnuteľnosti	22
3.1	1. Etapa – Informovanie klienta pred podaním žiadosti o úver	22
3.2	2. Etapa – Zadanie žiadosti o úver	24
3.3	3. Etapa – Čerpanie úveru	26
3.4	Praktické príklady	28
4	Vyhodnotenie	44
4.1	Porovnanie českých a slovenských hypotekárnych úverov	44
4.2	Výhody a nevýhody hypotekárnych úverov	49
4.3	Rady ako dobre vybrať hypotéku	50
5	Záver	55
	Zoznam použitej literatúry	57

1 Úvod

Bývanie patrí medzi základné ľudské potreby. Je to veľmi citlivá oblasť. Bývanie na splátky bolo pre psychiku nášho konzervatívneho obyvateľstva pred niekoľkými rokmi nepredstaviteľné. Veľa z nich si zvolilo ľahšiu cestu formy bývania - bývanie v nájomnom byte, resp. u rodičov.

V súčasnosti sú však ľudia zodpovednejší a pozerajú viac do budúcnosti. V otázke bývania chcú mať istotu. Ved' prečo by mali platiť celý život nájom, na konci ktorého im nezostane nič, v porovnaní so splátkami hypotekárneho úveru, ktorý im zabezpečí vlastníctvo nehnuteľnosti. Ľudia si uvedomujú, že v čase rastúcej inflácie je investícia do nehnuteľnosti tou najvýnosnejšou.

Človek, ktorý nemá dostatok vlastných finančných prostriedkov a chce si zaobstarat' vlastné bývanie, má na výber niekoľko možností, ktoré sa dokonca dajú kombinovať. Medzi ne patrí hypotekárny úver, stavebné sporenie a úver z neho, prípadne spotrebný úver. Najčastejšie využívaný spôsob financovania bývania v súčasnosti je práve hypotekárny úver, ktorým sa zaoberám aj v mojej diplomovej práci.

Cieľom mojej práce je upriamiť pozornosť na najdôležitejšie skutočnosti týkajúce sa problematiky hypotekárnych úverov, od teoretického východiska až po príklady z praxe. Pri spracovaní diplomovej práce som použila metódu syntézy a analýzy. Dôvod prečo som si vybrala túto tému, je jej aktuálnosť, pretože takmer každý mladý človek a ako vyplýva z mnohých ekonomických analýz aj ľudia v strednom veku, považujú otázku svojho bývania za najväčšiu prioritu. A keďže ma táto téma veľmi zaujíma, chcem si prehĺbiť vedomosti z tejto problematiky.

Moja diplomová práca je rozdelená do troch častí ohraničených úvodom a záverom. V úvode je popísaný cieľ a metodika práce. V prvej časti popisujem teoretické východiska problematiky hypotekárnych úverov ako aj ich právne a daňové aspekty. Venujem sa tiež podpore hypotekárnych úverov zo strany štátu. V druhej časti je teoreticky popísaný priebeh

získania hypotéky od Všeobecnej úverovej banky. Na konci tejto kapitoly sú praktické príklady pre fyzické osoby. Tretia časť mojej diplomovej práce je venovaná porovnaniu českých a slovenských hypotekárnych úverov na základe rôznych zvolených parametrov a tiež rady ako dobre vybrať hypotekárny úver.







2 Teoretické východiska

2.1 Definícia hypotekárnych úverov



Hypotekárny úver je dlhodobý úver s lehotou splatnosti najmenej 4 roky. Je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky. Hypotekárny úver poskytujú banky fyzickým osobám na nákup, výstavbu a zmeny dokončených stavieb a ich údržbu. Zakladané nehnuteľnosti sa musia nachádzať na území Slovenskej republiky a musia byť určené na celoročné bývanie (byty a rodinné domy).

Minimálna výška úveru je stanovená v bankách rôzne, okolo 3 319 Eur. Horná hranica nie je vo väčšine bánk stanovená, je obmedzená len hodnotou založenej nehnuteľnosti. Maximálna výška závisí od hodnoty a typu nehnuteľnosti, ktorú poskytne klient ako zábezpeku a od schopnosti klienta splácať úver. Ak hodnota nehnuteľnosti nepostačuje na zabezpečenie požadovanej výšky úveru, je možné ho zabezpečiť ďalšou nehnuteľnosťou.

Pri stanovení úrokovej sadzby sa vychádza z aktuálnej situácie na trhu. Úroková sadzba sa však môže v priebehu splácania úveru meniť. Podmienky zmeny sadzby sú v jednotlivých bankách rozdielne. Sadzby sú spravidla fixované na dobu 1, 3, 5 alebo 10 rokov. Nasledujúca tabuľka č. 2. 1. ukazuje výšku úrokových sadzieb rôznych hypotekárnych produktov u vybraných bánk Slovenskej republiky.¹

Názov banky	Názov produktu	Úroková sadzba pri fixácii na 5 rokov
 VUB BANKA	Flexihypotéka	od 4.44 %
 otpbanka	Hypotekárny úver easyOTP úver	od 4,45 % od 5,59 %
 ČSOB	ČSOB Hypotekárny úver Kombinovaná hypotéka	od 4,55 % od 4,70 %
 SLOVENSKÁ SPORITELŇA	Úver na bývanie	od 4,59 %
 UniCredit Bank	Hypoúver Invest	od 4,59 %
 VOLKSBANK SLOVENSKO	Hypo Element	4,71 – 7,30 %

¹ Porovnanie hypoték. [online]. [2011]. [cit. 2011-31-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.sk/byvanie/hypoteky/porovnanie-uverov/>>

	Optim Hypoúver	od 4,70 %
	Hypotéka	od 4,25 %

Tabuľka 2. 1: Úrokové sadzby rôznych hypotekárnych produktov u vybraných bánk SR

Nehnutelnosti, ktorými sa dá ručiť

- nachádza sa na území SR,
- je komerčne využiteľná (dobre predajná, resp. prenajímateľná),
- je vo vlastníctve klienta alebo tretej osoby,
- budúcou alebo rozostavanou stavbou (môže však ísť len o rodinný dom)
- môže byť aj v bezpodielovom spoluvlastníctve,
- na nehnuteľnosti nesmie existovať záložné právo v prospech tretej osoby, s výnimkou Štátneho fondu rozvoja bývania a Stavebnej sporiteľne,
- majetkovo - právne vysporiadaná nehnuteľnosť so splnenou daňovou povinnosťou,
- je poistená,
- je ocenená bankovým znalcom, resp. bankou akceptovaným znalcom.

Možnosti použitia hypotekárneho úveru

- kúpa nehnuteľnosti do osobného vlastníctva (byt, rodinný dom),
- rekonštrukcia nehnuteľnosti,
- výstavba nehnuteľnosti, prípadne jej zmena (prístavby, nadstavby, zmeny bytových jadier...),
- kúpa stavebného pozemku (len tuzemské nehnuteľnosti, v ktorých je viac ako polovica plochy určená na bývanie),
- údržba nehnuteľností,
- splatenie predtým poskytnutých úverov použitých na investíciu do nehnuteľnosti, poskytnutých stavebnými sporiteľňami, prípadne Štátnym fondom rozvoja bývania alebo inou bankou (nesmie sa však jednať o hypotekárne úvery).²

² Sprievodca hypotékou. [online]. [2011]. [cit. 2010-05-11]. Dostupný z WWW: <<http://openiazoch.zoznam.sk/produkty/hb/sprievodca.asp>>

2.2 Typy hypotekárnych úverov

Hypotekárne úvery sú dlhodobé úvery, ktorých lehota splatnosti je v rozmedzí od 4 do 30 rokov. Ich splatenie je zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti. Hypotekárne úvery je možno rozdeliť z viacerých hľadísk, vid'. nasledujúci text.

2.2.1 Hypotekárne úvery podľa účelu využitia

Hypotekárne úvery podľa účelu využitia delíme na klasické, stavebné, hypotekárne úvery na refinancovanie a Americké hypotéky.

Klasické hypotekárne úvery

Klasické hypotekárne úvery sú určené na kúpu tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti, výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb a údržbu tuzemských nehnuteľností. Patria medzi ne aj štátom bonifikované hypotekárne úvery pre mladých.

Hypotekárne úvery pre mladých

Princíp poskytovania štátneho príspevku pre mladých spočíva v stanovení percenta štátom, o ktoré sa zníži výška úrokovej sadzby, ktorá je určená v zmluve o hypotekárnom úvere.

Štátny príspevok pre mladých sa určuje každoročne zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok. V zákone č. 479/2010, zákon o štátnom rozpočte v § 3 je na rok 2011 určený štátny príspevok vo výške 2 % ročne. Príspevok sa poskytuje každoročne po dobu piatich rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru na jednu zmluvu o hypotekárnom úvere.

Jednou z podmienok poskytnutia štátneho príspevku je povinnosť banky taktiež prispieť k zníženiu úrokovej sadzby. Pre rok 2010 je teda celková výška štátneho príspevku pre mladých 3 %. V praxi to znamená, že poskytnutý príspevok je vyšší. Pre rok 2011 je celková výška štátneho príspevku pre mladých 3 % pričom:

- zľavu z úrokovej sadzby vo výške 2,0% poskytne žiadateľovi štát,
- zľavu z úrokovej sadzby vo výške 1% poskytne žiadateľovi banka.

Podmienky pre získanie štátneho príspevku pre mladých

Zákon č. 483/2001 Zb. z. o bankách presne vymedzuje osoby, ktoré majú nárok na poberanie štátneho príspevku:

„Mladému poberateľovi hypotekárneho úveru sa štátny príspevok pre mladých poskytne, ak
a) má mladý poberateľ hypotekárneho úveru ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver priemerný mesačný príjem vypočítaný z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver, najviac vo výške 1,3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver; ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, priemerný mesačný príjem každého z nich nesmie presiahnuť 1,3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver,³

b) sa hypotekárna banka zaviazá, že mladému poberateľovi hypotekárneho úveru na dobu piatich rokov od poskytnutia a začatia úročenia hypotekárneho úveru

1. zníži úrokovú sadzbu určenú v zmluve o hypotekárnom úvere v rovnakej výške, ako sa určí štátny príspevok pre mladých, najviac však o 1 %,
2. umožní odložiť splátky istiny hypotekárneho úveru,
3. umožní mimoriadnu splátku hypotekárneho úveru bez poplatku,

c) žiadosť o hypotekárny úver bola podaná od 1. januára 2007.“⁴

Medzi ďalšie podmienky patrí:

- **Vek 18 – 35 rokov**

Ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver musí mať fyzická osoba – dlžník dovŕšených 18 rokov a neprekročiť 35 rokov veku. V prípade, že sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru dvaja spoludlžníci prípadne manželia, musí požiadavku na vek spĺňať každá z týchto osôb.

³ S účinnosťou od 1. 4. 2011 je výška 1,3 násobku priemernej mesačnej mzdy 1 097,20 Eur (platí pre individuálnych žiadateľov a solidárnych spoludlžníkov) a 2,6 násobku priemernej mesačnej mzdy 2194,40 Eur (platí pre manželov spoločne).

⁴ Zákon č. 483/2001 Zb. z., o bankách, § 85a odst. 3

- **Maximálny limit (49 790,88 € = 1 500 000 Sk)**

„Štátny príspevok pre mladých sa poskytne na hypotekárny úver najviac zo sumy hypotekárneho úveru 1 500 000 Sk na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie, a to aj v prípade manželov alebo nadobúdania takejto nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva“⁵ a zároveň na max 70% z hodnoty nehnuteľnosti – pretože len táto čiastka je hypotekárnym úverom podľa zákona, zvyšok dávajú banky ako spotrebný úver za úrokovú sadzbu ako na hypotéke – akurát už nie je znížená o štátny príspevok pre mladých.

- **Účel hypotéky**

Účel hypotéky so štátnym príspevkom pre mladých je nadobudnutie, výstavba, zmena, rekonštrukcia a údržba tuzemských nehnuteľností.

Pre vybavenie spomínaného úveru je potrebné predložiť okrem dokumentov uvedených v podkapitole č. 3.2 aj nasledovné doklady:

- potvrdenie o výške príjmu zo závislej činnosti , resp. ročné zúčtovanie dane u klienta, ktorý má príjem zo závislej činnosti,
- potvrdenie o výške daňovej povinnosti (fyzická osoba podnikateľ).

Nárok na štátny príspevok sa uplatňuje prostredníctvom hypotekárnej banky na základe predloženej žiadosti. Štátny príspevok môže klient získať len na jednu zmluvu. V prípade, že klient uzatvorí viac zmlúv o hypotekárnom úvere, štátny príspevok bude poskytnutý na tú zmluvu, o ktorej to klient písomne vyhlási. Ak bude vyhlásenie uvedené na viacerých zmluvách v jednom kalendárnom roku, nárok na štátny príspevok zanikne zo všetkých zmlúv na obdobie nasledujúcich 12 kalendárnych mesiacov. Táto lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po prijatí písomnej informácie z ministerstva alebo ním určenej právnickej osoby o existencii viacerých zmlúv s uplatňovaným nárokom na štátny príspevok. V prípade, že sa bude jednať o manželov alebo podielových spoluvlastníkov zaniká v tomto prípade nárok na štátny príspevok obom manželom alebo všetkým podielovým spoluvlastníkom.

Nárok na štátny príspevok pre mladých zanikne ak:

„a) počas obdobia, keď hypotekárna banka z dôvodu omeškania poberateľa hypotekárneho úveru preradí pohľadávku vzniknutú z hypotekárneho úveru medzi také zatriedené

pohľadávky, pri ktorých sa odôvodnene predpokladá, že nebudú uspokojené v plnej výške ich menovitej hodnoty, alebo

b) ak poberateľ hypotekárneho úveru

1. nedodrží účel, na ktorý bol hypotekárny úver poskytnutý,
2. prevedie záväzok z hypotekárneho úveru na inú osobu s výnimkou jemu blízkej osoby alebo
3. splatí hypotekárny úver pred uplynutím štyroch rokov od poskytnutia hypotekárneho úveru.“⁶

Výhody štátneho príspevku pre mladých

- „celkové zvýhodnenie na úrokovej sadzbe je vo výške 3 % p.a.,
- od začatia úročenia hypotekárneho úveru sa príspevok poskytuje každoročne po dobu 5 rokov,
- možnosť odkladu splátky istiny po dobu 5 rokov,
- možnosť uskutočnenia mimoriadnej splátky bez poplatku po dobu 5 rokov.“⁷

Stavebný hypotekárny úver

Stavebné hypotekárne úvery sú poskytované za účelom výstavby, rekonštrukcie alebo modernizácie nehnuteľnosti, kúpy rozostavanej nehnuteľnosti spojenej s jej dostavbou alebo stavebných úprav nehnuteľnosti.

Hypotekárne úvery na refinancovanie

Hypotekárne úvery na refinancovanie sú určené na splatenie iných, menej výhodných hypotekárnych úverov. Princíp refinancovania spočíva v predčasnom splatení pôvodnej hypotéky novou hypotékou, pritom ako zábezpeka úveru je využitá rovnaká nehnuteľnosť. Najčastejším dôvodom, pre ktorý sa klient rozhodne zmeniť poskytovateľa hypotekárneho úveru, je výhodnejšia úroková sadzba. Banky síce poskytujú úvery na refinancovanie iných úverov, to ale spravidla nie sú hypotekárne úvery. Hypotekárny úver zo zákona je len na

⁵ Zákon č. 483/2001 Zb. z., o bankách, § 84 odst. 4

⁶ Zákon č. 483/2001 Zb. z., o bankách, § 85 odst. 4

⁷ Aký je princíp štátneho príspevku pre mladých? [online]. [2010]. [cit. 2010-23-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.sk/byvanie/informacie/statny-prispevok-pre-mladych/princip/>>

investíciu do nehnuteľnosti, pri refinancovaniach sa jedná o spotrebné úvery zabezpečené nehnuteľnosťou.

Americká hypotéka

Americká hypotéka je bezúčelový úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti. Najčastejšie sa využívajú na rekonštrukcie (je možné použiť klasickú hypotéku – je lacnejšia), nákup zariadenia, automobilov, ale aj kúpu nehnuteľností, na ktoré nemožno využiť klasické hypotekárne úvery (využívajú to predovšetkým podnikatelia, keď im na firmu úver nedajú, tak ho zoberú na fyzickú osobu – čiže keď potrebujú peniaze do podnikania). Čoraz častejšie sa využívajú aj na konsolidáciu dlhov (oplatí sa viac úver na refinancovanie), t.j. na splatenie iných, nevýhodnejších úverov alebo pôžičiek. Americká hypotéka má výhodnejšiu úrokovú sadzbu ako bežný spotrebný úver a podobne je prostredníctvom nej možné získať omnoho vyššiu čiastku ako pri spotrebných úveroch.

2.2.2 Hypotekárne úvery podľa formy splácania

Hypotekárne úvery s anuitným splácaním sú úvery, pri ktorých má splátka rovnakú výšku počas celej doby platnosti úveru (resp. počas doby rovnakej úrokovej sadzby) a je splácaná v pravidelných intervaloch (väčšinou mesačných). S postupom splácania klesá v splátke podiel úrokov a zvyšuje sa podiel úmoru istiny.

Hypotekárne úvery s degresívnym splácaním sú úvery, pri ktorých sa sústreďuje vyššie finančné zaťaženie na počiatočné obdobie splácania a naopak na konci úverového vzťahu sú splátky najnižšie. Táto forma splácania nie je využívaná veľmi často. Je určená klientom, ktorých súčasná príjmová situácia umožňuje realizovať vyššie splátky, než aké by splácali pri anuitnom splácaní. Výška degresívnej splátky je väčšinou nastavená na obdobie jedného roka. Po skončení jedného roka je nastavená nová splátka, ktorá je vždy nižšia ako tá predchádzajúca.

Hypotekárne úvery s progresívnym splácaním sú úvery, pri ktorých sa výška splátky počas splácania postupne znižuje. V počiatočných splácaniach je výška progresívnej splátky nižšia ako pri anuitnom splácaní. Neskôr je výška progresívnej splátky vyššia než výška anuitnej splátky. Progresívna splátka sa stanovuje na obdobie jedného roka, po uplynutí ktorého sa na ďalší rok zvýši o koeficient rastu. Pri zmene fixácie úrokovej sadzby je zväčša možný

prechod z progresívneho splácania na anuitné splácanie. Ten druh splácania je najvýhodnejší pre mladé rodiny

Najčastejšie sa však poskytujú hypotekárne úvery s anuitným splácaním.

2.2.3 Hypotekárne úvery podľa typu úrokovej sadzby

Hypotekárne úvery s variabilnou úrokovou sadzbou sú úvery, pri ktorých sa výška úrokovej sadzby počas trvania úveru mení. Na výšku variabilnej úrokovej sadzby vplývajú zmeny trhových podmienok, najčastejšie zmeny základnej úrokovej sadzby (EURIBOR) a zmeny sadzieb, za ktoré si banky požičiavajú zdroje navzájom.

Hypotekárne úvery s fixnou úrokovou sadzbou sú úvery, pri ktorých banka garantuje po dobu zvolenej fixácie rovnakú úrokovú sadzbu. Fixácie úrokových sadzieb sú obvykle stanovené na 1, 2, 3, 5, 10, 15 alebo 20 rokov. Nie všetky banky ponúkajú všetky fixácie. Výhodou pevnej úrokovej sadzby je rovnaká výška anuitnej splátky počas zvolenej doby fixácie. Najčastejšie sa poskytujú hypotekárne úvery s fixnou úrokovou sadzbou na 5 rokov.

2.2.4 Kombinované hypotekárne úvery

Kombinované hypotekárne úvery môžu byť spojené napr. so stavebným sporením alebo životným poistením. Ako kombinované hypotéky sú niekedy označované aj úvery poskytované vo výške vyššej ako je 70 % hodnoty založenej nehnuteľnosti, čo je zákonom stanovená maximálna hranica pre poskytnutie hypotekárneho úveru. Výsledný úver je kombináciou hypotekárneho úveru (do 70 % z hodnoty nehnuteľnosti) a spotrebného úveru (nad 70 % z hodnoty nehnuteľnosti).^{8,9}

2.2.5 Flexihypotéka – najčastejšie poskytovaný hypotekárny úver za rok 2010

Flexihypotéka¹⁰ (úver poskytovaný VÚB na Slovensku) je účelový úver hypotekárneho typu, zabezpečený nehnuteľnosťou, určený osobám, ktoré chcú bývať rýchlo a výhodne. K jej

⁸ Spotrebný úver má rovnakú úrokovú sadzbu ako hypotekárny úver a klient neplatí ďalší poplatok za vedenie úveru. Avšak na výšku spotrebného úveru sa nevzťahuje štátny príspevok pre mladých. Pri takto kombinovanom úvere klient najskôr spláca spotrebný úver a následne hypotekárny.

⁹ Typy hypotekárnych úverov. [online]. [2010]. [cit. 2010-4-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.totalmoney.sk/viaco/typy-hypotekarnych-uverov>>

¹⁰ Flexihypotéka. [online]. [2010]. [cit. 2010-4-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.vub.sk/osobne-financie/byvanie-pozicky/flexihypoteka/flexihypoteka/>>

poskytnutiu je potrebné len minimum dokladov a peniaze je možné čerpať ihneď po splnení podmienok, uvedených v úverovej zmluve. Podmienky flexihypotéky si klient vyberá podľa svojich potrieb nielen pri poskytnutí úveru, ale banka mu ich prispôsobí na základe jeho aktuálnej situácie aj počas celej lehoty splácania.

5 dôvodov, prečo práve flexihypotéka

- klient predkladá len minimum požadovaných dokladov,
- parametre úveru si klient vyberie podľa vlastných predstáv,
- banka bezplatne klientovi vystaví hypotekárny certifikát,
- úver spracuje aj expresne do 2 dní,
- klient ušetrí na úrokoch a poplatkoch.

S flexihypotékou si klient môže obstaráť vlastné bývanie - kúpiť, postaviť či zmodernizovať byt alebo rodinný dom, dokonca aj rekreačnú chatu. Účel úveru dokladuje len minimum dokladov. Nepotrebuje dokonca ani znalecký posudok k oceneniu nehnuteľnosti. Hodnota zakladanej nehnuteľnosti sa stanoví priamo v banke. Ak je klient členom niektorej z registrovaných komôr (napr. Slovenská lekárska komora, Notárska komora a pod.) môže využiť flexihypotéku bez dokladovania príjmu. Okrem dokladov totožnosti a dokladov k nehnuteľnosti nepotrebuje žiadne iné potvrdenia. Mesačná splátka flexihypotéky bude rovnaká počas celého obdobia fixácie úrokovej sadzby, ktoré si vyberie klient sám. Na výber má 1 ročné, 5 ročné alebo 10 ročné obdobie fixácie. Najpohodlnejšie je splácať úver inkasom z flexiúčtu vo VÚB banke. Inkaso umožní realizovať splátky jednoducho a načas bez toho, aby klient musel sledovať konkrétny dátum splátky. Výhodnejšie podmienky flexihypotéky získa v prípade, že je aktívnym klientom banky. K flexihypotéke si môže dohodnúť aj výhodné poistenie úveru, ktoré klienta ochráni v prípade nepredvídaných životných udalostí, v dôsledku ktorých by nemohol úver splácať. V týchto prípadoch poisťovňa prevezme splácanie úveru za klienta. Flexihypotéka sa prispôsobí aj počas celej doby splácania. Mesačné splátky si klient môže znížiť predĺžením lehoty splatnosti alebo založenú nehnuteľnosť môže v prípade potreby vymeniť za inú.

Okrem toho s flexihypotékou počas celej lehoty splatnosti získava klient možnosť bezplatne:

- urobiť mimoriadne ročné splátky do výšky 20% z úveru,

- predčasne splatiť celý úver v čase končiacej fixácie úrokovej sadzby,
- uzatvoriť si poistenie úveru, ale aj nehnuteľnosti alebo domácnosti.

2.3 Hypotekárne záložné listy

Hypotekárne záložné listy upravuje zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch.

„Hypotekárny záložný list je dlhopis, ktorého menovitá hodnota vrátane výnosov z neho je riadne krytá pohľadávkami banky alebo pobočky zahraničnej banky z hypotekárnych úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnostiam alebo je náhradne krytá a má v názve označenie „hypotekárny záložný list“. Hypotekárne záložné listy môže vydávať len banka, ktorá má na túto činnosť licenciu (hypotekárna banka).“¹¹

Hypotekárny záložný list nesie obecné znaky dlhopisov

- je emitovaný na dobu určitú (banka sa zaväzuje, že po uplynutí zjednanej lehoty vyplatí investorom čiastku, ktorá sa rovná nominálnej hodnote hypotekárnych záložných listov,
- banka sa ako emitent hypotekárnych záložných listov zaväzuje investorom vyplácať v pravidelných intervaloch úroky,
- je obchodovateľný na sekundárnom finančnom trhu za aktuálne tržné ceny, kurz.¹²

Dôvody pre zaobstaranie hypotekárnych záložných listov (HZL)

- Istota - hypotekárne záložné listy sú kryté pohľadávkami z hypotekárnych úverov, ktoré sú navyše zaistené prostredníctvom záložného práva reálne existujúcou hodnotou nehnuteľnosti. Toto dvojité zaistenie a to, že ich nemôže vydávať každý, robí z hypotekárnych záložných listov mimoriadne bezpečnú a istú investíciu.
- Výnosnosť - úrok prijatý z HZL je čistý (nepodlieha žiadnym zrážkam a daniam). HZL sú oslobodené od dane z príjmu. Ich výnosy, ktoré sa pohybujú nad úrovňou inflácie zhodnocujú vložené prostriedky.
- Likvidita - HZL patria medzi verejne obchodovateľné, čo umožňuje ich majiteľovi, kedykoľvek predaj pred dobou splatnosti.

¹¹ Zákon č. 530/1990 Zb. z., o dlhopisoch, § 14 -18

¹² KAŠPAROVSKÁ, V. Banky a komerční obchody. 1. vyd. Kravaře: MARREAL SERVIS, 2010. 172 s. ISBN 978-80-254-677-4.

Predaj a nákup hypotekárnych záložných listov

HZL vydané bankou je možno zakúpiť na vybraných pobočkách. K nákupu HZL je potrebný iba občiansky preukaz a výpis z majetkového účtu SCP, u právnických osôb navyše výpis z Obchodného registra a plná moc k zastupovaniu.

Nákupné a predajné ceny dlhopisov sa určujú v závislosti na vyhlásenej úrokovej sadzbe a situácii na kapitálovom trhu.¹³

2.4 Právne základy úverového vzťahu

Všeobecné obchodné podmienky

Skôr než klient vstúpi do obchodných vzťahov s bankou, mal by sa dôkladne zoznámiť so Všeobecnými obchodnými podmienkami, ktoré obsahujú všeobecné pravidla pre obchodný styk s klientmi. Pri jednaní s bankou by mal klient poznať aspoň niekoľko podstatných bodov Všeobecných obchodných podmienok. Všeobecné obchodné podmienky sa skladajú z viacerých častí, napríklad všeobecnej časti, osobitnej časti a záverečnej časti. Vo všeobecnej časti sú uvedené napríklad definície, konanie klienta, osobitná časť je venovaná účtom, platobným operáciám, zmenárenskej činnosti. Záverečná časť upravuje reklamácie, vzájomnú komunikáciu, ceny a poplatky, úroky, dane, bankové tajomstvo či ochranu vkladov.¹⁴

Legislatívna úprava hypotekárneho úverovania v Slovenskej republike

Právnym základom hypotekárneho úverovania na Slovensku je zákon č. 483/2001 Zb. z., o bankách, v § 67 - § 88d. Tento zákon v § 68 definoval hypotekárny úver ako „úver s lehotou splatnosti najmenej štyri roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, ktorý je financovaný najmenej vo výške 90 % prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov hypotekárnou bankou podľa osobitného predpisu a ktorý poskytuje hypotekárna banka na tieto účely:

- a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
- c) údržbu tuzemských nehnuteľností alebo
- d) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmena a) až c), ktorý je hypotekárnym úverom poskytnutým hypotekárnou bankou v konkurze,

¹³ Hypotekárne záložné listy[online]. [2010]. [cit. 2010-15-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.sk/byvanie/informacie/hypotekarny-uver/hzl/>>

¹⁴ Všeobecné obchodné podmienky - ČSOB

e) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý nie je hypotekárnym úverom.“¹⁵

Zo zákona č. 483/2001 Zb. z., o bankách vyplýva, že založenou nehnuteľnosťou môže byť existujúca ale aj rozostavaná nehnuteľnosť. V tejto súvislosti je nevyhnutné právne vymedziť pojmy nehnuteľnosť a rozostavaná nehnuteľnosť. V § 119 odst. 2 Občianskeho zákonníka sú nehnuteľnosťami pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. V súlade s ustanovením občianskeho zákonníka stavba nie je súčasťou pozemku. Toto ustanovenie v občianskom zákonníku je významné, pretože umožňuje vložiť vklad záložného práva k stavbe na cudzom pozemku alebo naopak k parcele, na ktorej stojí stavba cudzieho vlastníka. V záujme zníženia rizika banky v prípade založenie takejto nehnuteľnosti vyžaduje súhlas majiteľa pozemku či stavby so zriadením záložného práva.

Rozostavaná stavba je definovaná v Zákone č. 162/1995 Zb. z. katastrálny zákon ako: „stavba, na ktorú nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie a pridelené súpisné číslo a je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že už z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia.“¹⁶

Úverová zmluva

Právny základom úverového vzťahu je zmluva o úvere, ktorú uzatvára banka ako veriteľ s klientom, ktorý je v pozícii dlžníka.

V slovenskej legislatíve je úverová zmluva upravená v obchodnom zákonníku v § 497 až § 507. Zo zákona vyplýva hlavne, že:

- Zmluva o úvere patrí medzi absolútne obchody¹⁷. Zároveň je zmluvou, ktorá má konsenzuálnu povahu, takže je uzatvorená už dohodu zúčastnených strán, nie až faktickým poskytnutím peňažných prostriedkov. „Zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.“¹⁸

¹⁵ Zákon č. 483/2001 Zb. z., o bankách, § 68

¹⁶ Zákon 162/1995 Zb. z., katastrálny zákon účinný od 1.5.2010, § 3 odst. 15

¹⁷ Absolútny obchod je záväzkový vzťah, ktorý bez ohľadu na strany spadá pod ustanovenia Obchodného zákonníka.

¹⁸ Zákon č. 513/1991 Zb. z., obchodný zákonník, § 497

- Ustanovenia týkajúce sa úverovej zmluvy majú dispozitívnu povahu¹⁹, okrem kogentného²⁰ § 499 týkajúceho sa záväzkovej provízie. Za dojednanie záväzku veriteľa poskytnúť na požiadanie peňažné prostriedky je možné dojednať odplatu, ak poskytovanie úveru je predmetom podnikania veriteľa (banka túto podmienku splňuje).
- Dlžník je povinný od doby poskytnutia peňažných prostriedkov platiť z nich úroky v dojednanej výške, inak v najvyššej prípustnej výške ustanovenej zákonom alebo na jeho základe. Pokiaľ by úroky neboli zmluvou stanovené, je dlžník povinný platiť obvyklé úroky požadované za úvery, ktoré poskytujú banky v mieste sídla dlžníka v čase uzatvorenia zmluvy.
- Banka (veriteľ) má právo viazať využitie poskytnutých peňažných prostriedkov na dohodnutý účel. Zásadu účelovosti môže uplatniť len vtedy, ak účel použitia úverových prostriedkov je presne špecifikovaný v zmluve. „Ak má dlžník poskytnuté peňažné prostriedky podľa zmluvy použiť iba na určitý účel a dlžník ich použije na iný účel alebo ak ich na dohodnutý účel nemožno použiť, je veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a požadovať, aby dlžník vrátil bez zbytočného odkladu použité a nevrátené prostriedky s úrokmi.“²¹
- Dlžník má možnosť splatiť poskytnutý úver predčasne, tj. pred dobou určenou v zmluve. Úroky pochopiteľne platí len za dobu od poskytnutia úveru do vrátenia peňažných prostriedkov.
- Pokiaľ to nie je v rozpore s devízovými predpismi, môže banka svojmu klientovi poskytnúť úver aj v inej, než slovenskej mene. Ak sa strany nedohodnú inak, dlžník je povinný vrátiť peňažné prostriedky a platiť úroky v tej mene, v ktorej sa mu poskytli.
- V prípade, že za trvania zmluvy zanikne alebo sa zhorší zabezpečenie záväzku vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky, je dlžník povinný doplniť zabezpečenie na pôvodný rozsah. Pokiaľ tak nespraví v primeranej dobe, je banka oprávnená odstúpiť od zmluvy a požadovať vrátenie dlžnej čiastky aj úroky.
- Dlžník je povinný vrátiť peňažné prostriedky, ktoré mu poskytol veriteľ, v dojednanej lehote, inak do jedného mesiaca odo dňa, kedy ho o vrátenie požiadal veriteľ.

¹⁹ dispozitívna – pripúšťajúci odchýlnu úpravu strán

²⁰ kogentný – vylučujúci odchýlnu úpravu strán

²¹ Zákon č. 513/1991 Zb. z., obchodný zákonník, § 507

- V bankovej praxi nie je výnimočné omeškanie dlžníka so splátkami poskytnutého úveru či iné neplnenie zmluvne dohodnutých podmienok. Obchodný zákonník umožňuje banke v takejto situácii:
 - podľa § 366 trvať na riadnom plnení záväzku,
 - od zmluvy odstúpiť a požadovať, aby dlžník vrátil dlžnú sumu s úrokmi, ak je v omeškaní s vrátením viac než dvoch splátok alebo jednej splátky po dobu dlhšiu ako tri mesiace.
- „Ak zmluva neurčuje inú výpovednú lehotu, môže poskytnutie úveru vypovedať dlžník s okamžitou účinnosťou a veriteľ ku koncu kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená dlžníkovi.“²²

K zániku úverovej zmluvy môže dôjsť niektorým z nasledujúcich spôsobov:

- splnením podmienok zmluvy zo strany dlžníka aj veriteľa,
- dohodou medzi bankou a klientom,
- výpoveďou niektorej zo zúčastnených strán,
- odstúpením od zmluvy, ku ktorému môže banka pristúpiť v prípade, že úver nebol dlžníkom použitý k stanovenému účelu,
- v prípade omeškania dlžníka so splátkami úveru a
- v prípade, že úver sa nedá k stanovenému účelu použiť.²³

Zaistenie hypotekárneho úveru

Pod pojmom zaistenie úveru v širšom slova zmysle rozumieme všetky opatrenia, ktoré uskutočňuje banka k vylúčeniu, resp. minimalizácii rizika spojeného s poskytnutým úverom.

K najdôležitejším nástrojom využívaným k zaisteniu úveru patrí:

- previerka úverovej spôsobilosti bonity klienta (viď. podkapitola 3. 2),
- limitovanie výšky úveru pre jednotlivých klientov,
- kontrola úverového subjektu a objektu počas trvania úverového vzťahu,
- úverové zaistenie, ktoré dáva banke možnosť v prípade, že klient nemôže alebo nechce splniť svoje záväzky voči banke, uspokojiť svoje pohľadávky realizáciu zjednaného zaistenia.

²² Zákon č. 513/1991 Zb. z., obchodný zákonník, § 500 odst. 2

²³ KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*. 1. vyd. Kravaře: MARREAL SERVIS, 2010. 172 s. ISBN 978-80-254-677-4.

Záložné právo

Hypotekárne úvery sú vždy zaistené záložným právom k nehnuteľnosti. K zaisteniu môže byť použitá úverovaná nehnuteľnosť, ale aj rozostavaná nehnuteľnosť, výnimočne nehnuteľnosť, ktorá s financovaným zámerom nesúvisí. Podmienkou je zapísanie nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti.

V slovenskej legislatíve je záložné právo riešené v § 151a - § 151g Občianskeho zákonníka. Záložné právo k nehnuteľnosti má charakter vecného zaistenia úveru. „Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.“²⁴ Podstatou záložného práva k nehnuteľnosti v prípade poskytnutia hypotekárneho úveru je uspokojenie pohľadávky banky z výťažku predaja nehnuteľnosti v prípade, že dlžník nedodrží podmienky úverovej zmluvy, nezaplatí dlh či jeho časť.

V súlade s ustanoveniami občianskeho zákonníka záložné právo k nehnuteľnosti vzniká zápisom v katastri nehnuteľnosti. V prípade nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom evidencie v katastri nehnuteľnosti alebo v prípade, že sa jedná o súbor nehnuteľnosti, ktoré sú umiestnené na viacerých katastrálnych územiach, je nutné vznik záložného práva registrovať v Notárskom centrálnom registri záložných práv. „Žiadosť o registráciu záložného práva v registri záložných práv alebo žiadosť o registráciu v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona alebo podľa osobitného zákona registrácia v osobitnom registri, podáva v prípade vzniku záložného práva na základe písomnej zmluvy záložca, v ostatných prípadoch záložný veriteľ, ak osobitný zákon neustanovuje inak.“²⁵

V prípade úverového obchodu vzniká záložné právo v prospech banky pri splnení týchto podmienok:

- podpisom záložnej zmluvy medzi bankou, ktorá je záložným veriteľom a vlastníkom nehnuteľnosti (zmluva musí byť písomná),
- vkladom záložného práva k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti (alebo zápisom v Notárskom centrálnom registri záložných práv.

Záložné právo k nehnuteľnosti je prevoditeľné, tzn. že pôsobí aj voči každému neskoršiemu vlastníkovi založenej nehnuteľnosti.

Banka chce mať založenú nehnuteľnosť s dostatočne veľkou hodnotou. Práve hodnota nehnuteľnosti z hľadiska klienta a z hľadiska banky býva problémová. Klient potrebuje uhradiť kúpnu cenu alebo cenu, za ktorú nehnuteľnosť postaví. Banka oceňuje nehnuteľnosť

²⁴ Zákon č. 40/1964 Zb. z., občiansky zákonník, § 151a

cenou, za ktorú by ju mohla rýchlo a bezproblémovo predat'. Navyše si často necháva určitú rezervu. Banka akceptuje trhovú hodnotu, ktorú môže ešte znížiť. Hodnota nehnuteľnosti určená znalcom a cena, za ktorú klient nehnuteľnosť obstaral, sú rozdielne. Pri kúpe „bežnej“ nehnuteľnosti, ktorých je na trhu dostatok, nie je rozdiel cien nijaký veľký. Postavená nehnuteľnosť by sa často predala za nižšiu cenu, než za akú sa postavila. Kto by mal túto čiastku a chcel by nehnuteľnosť v danom mieste, asi by zvažoval, že si postaví vlastnú, s vlastným vybavením, architektonickým riešením podľa vlastného vkusu. Keby kupoval už existujúcu nehnuteľnosť, musel by sa obmedziť, a preto by požadoval cenu nižšiu.²⁶

Odhadná cena nehnuteľnosti sa určuje ako obvyklá trhovú cenu a určuje ju k tomu oprávnený znalec. Niektoré banky majú vlastných znalcov, iné ich vyberajú. Pokiaľ je voľba znalca na klientovi, prechádza odhad kontrolou v banke. V počiatkoch hypotekárneho bankovníctva platilo, že maximálna výška úveru bola rovná 70 % odhadovanej hodnoty nehnuteľnosti. V súčasnej dobe však hranica spadla a na trhu sa môžeme stretnúť s ponukami hypotekárnych úverov až do výšky 100 % odhadnutej ceny nehnuteľnosti. V každom prípade je lepšie nechať si určitú časť vlastných finančných prostriedkov v rezerve a počítať aj s možnosťou, že niektoré nehnuteľnosti banka nemusí prijať do zástavy. Môžu to skomplikovať najmä vecné bremená, ktoré sa viažu na danú nehnuteľnosť alebo problémy so zaistením práva k prístupu k nehnuteľnosti.

V prípade, že klient nedodrží úverové záväzky voči banke, môže byť realizácia záložného práva uskutočnená dvoma spôsobmi:

- vo verejnej dražbe na základe návrhu banky ako záložného veriteľa alebo na základe návrhu samotného vlastníka,
- výkonom súdneho rozhodnutia, kedy súd na návrh banky rozhodne o predaji založenej nehnuteľnosti.²⁷

Pri zániku záložného práva k nehnuteľnosti vzniknutého vkladom do katastra nehnuteľností, dochádza k výmazu vkladu záložného práva v liste vlastníctva na katastri nehnuteľnosti. Rovnako sa postupuje v prípade, že zaniklo záložné právo v Notárskom centrálnom registri záložných práv.

²⁵ Zákon č. 40/1964 Zb. z., občiansky zákonník, § 151g odst. 1

²⁶ SYROVÝ, P.; NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 171 s. ISBN 80-247-0478-1.

²⁷ KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*. 1. vyd. Kravaře: MARREAL SERVIS, 2010. 172 s. ISBN 978-80-254-677-4.

2.5 Daňové aspekty z titulu predaja a nadobudnutia nehnuteľnosti

Kúpa, predaj a konečne aj vlastníctvo nehnuteľnosti so sebou nesú povinnosti, medzi inými aj daňové.

Daňové povinnosti v prípade nadobudnutia (kúpy) nehnuteľnosti

Daňovou povinnosťou v prípade nadobudnutia nehnuteľnosti sa zaoberá zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Tento zákon upravuje miestne dane a miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Medzi miestne dane, ktoré môže ukladať obec, patrí aj daň z nehnuteľnosti.

Daň z nehnuteľností zahŕňa:

- daň z pozemkov,
- daň zo stavieb,
- daň z bytov a z nebytových priestorov v bytovom dome.

Daňová povinnosť vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovník stal vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane. Daňová povinnosť zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti.

Ak sa daňovník stane vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti 1. januára bežného zdaňovacieho obdobia, vzniká daňová povinnosť týmto dňom. „Pre vyrubenie dane z nehnuteľností je rozhodujúci stav k 1. januáru zdaňovacieho obdobia. Na zmeny skutočností rozhodujúcich pre daňovú povinnosť, ktoré nastanú v priebehu zdaňovacieho obdobia, sa neprihliada, ak tento zákon neustanovuje inak.“²⁸

Fyzická osoba alebo právnická osoba je povinná v priebehu príslušného zdaňovacieho obdobia oznámiť správcovi dane skutočnosti rozhodujúce pre vznik alebo zánik daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností a každú zmenu týchto skutočností do 30 dní odo dňa nasledujúceho po dni, keď tieto skutočnosti alebo ich zmeny nastali.

²⁸ Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, § 18 odst. 2

Daňové priznanie k dani z nehnuteľností má daňovník povinnosť podať príslušnému správcovi dane do 31. januára toho zdaňovacieho obdobia, v ktorom mu vznikla daňová povinnosť podľa stavu k 1. januáru zdaňovacieho obdobia, ak zákon neustanovuje inak, a v ďalších zdaňovacích obdobiach do tohto termínu, len ak nastali zmeny skutočností rozhodujúcich na vyrubenie dane z nehnuteľností.

„Za zmeny skutočností rozhodujúcich na vyrubenie dane sa nepovažuje zmena:

- zmena sadzieb dane z nehnuteľností
- zmena hodnoty pôdy alebo pozemku
- zmena oslobodenia od dane z nehnuteľností alebo zmena zníženia dane z nehnuteľností
- zmena vekovej hranice občanov, ktoré sú určené vo všeobecne záväznom nariadení.“²⁹

Daňovník má povinnosť v priznaní uviesť všetky skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre výpočet dane a daň si sám vypočítat’.

Vyrubená daň z nehnuteľností je splatná do 15 dní odo dňa, kedy platobný výmer nadobudol právoplatnosť.

Daňové povinnosti v prípade predaja nehnuteľnosti

Zdanenie príjmov z predaja nehnuteľnosti upravuje zákon o dani z príjmov. Príjem z predaja nehnuteľnosti môže, ale nemusí byť predmetom zdanenia.

Od dane je oslobodený príjem

„a) z predaja nehnuteľnosti, na ktorú sa nevzťahuje oslobodenie podľa písmena b), a to po uplynutí piatich rokov odo dňa jej nadobudnutia alebo jej vyradenia z obchodného majetku, ak bola táto nehnuteľnosť zahrnutá do obchodného majetku, okrem príjmov, ktoré plynú daňovníkovi podľa zmluvy o budúcom predaji nehnuteľnosti uzavretej do piatich rokov od jej nadobudnutia alebo od jej vyradenia z obchodného majetku, aj keď kúpna zmluva bude uzatvorená až po piatich rokoch od jej nadobudnutia alebo vyradenia z obchodného majetku,

b) z predaja nehnuteľnosti nadobudnutej dedením (postupným dedením) v priamom rade

²⁹ Daňové povinnosti v prípade nadobudnutia (kúpy) nehnuteľnosti. [online]. [2011]. [cit. 2011-18-03].

Dostupný z WWW: <http://www.landhouse.sk/x-static-page-da%C5%88ov%C3%A9_povinnosti_v_pr%C3%ADpade_nadobudnutia_%28k%C3%BApy%29_nehnute%C4%BEnosti.html>

alebo niektorým z manželov, ak uplynie aspoň päť rokov odo dňa nadobudnutia tejto nehnuteľnosti preukázateľne do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiteľa (poručiťov) alebo vyradenia z obchodného majetku, ak bola táto nehnuteľnosť zahrnutá do obchodného majetku, okrem príjmov, ktoré plynú daňovníkovi podľa zmluvy o budúcom predaji nehnuteľnosti uzavretej do piatich rokov od jej nadobudnutia alebo od jej vyradenia z obchodného majetku, aj keď kúpna zmluva bude uzatvorená až po piatich rokoch od jej nadobudnutia alebo vyradenia z obchodného majetku.“³⁰

Do základu dane (čiastkového základu dane) sa zahŕňa zdaniteľný príjem znížený o výdavky preukázateľne vynaložené na jeho dosiahnutie. Ak sú výdavky spojené s príjmom vyššie ako príjem, na rozdiel sa neprihliada.

V prípade predaja nehnuteľnosti môže byť výdavkom:

- preukázateľné zaplatená kúpna cena,
- zostatková cena, ak ide o majetok zahrnutý v obchodnom majetku,
- finančné prostriedky preukázateľne vynaložené na technické zhodnotenie, opravu a údržbu veci vrátane ďalších výdavkov súvisiacich s predajom veci okrem výdavkov na osobné účely,
- výdavky preukázateľne vynaložené na obstaranie majetku alebo jeho výrobu vo vlastnej réži.

„Do základu dane (čiastkového základu dane) sa zahrnie príjem z predaja nehnuteľnosti až v tom zdaňovacom období, v ktorom sa prijal, bez ohľadu na to, v ktorom zdaňovacom období nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti kupujúci.“³¹

Spolu s ostatnými príjmami sa zdaňuje 19 % sadzbou.

³⁰ Zákon č. 595/2003 Zb. z., o dani z príjmov § 9 odst. 1 písm. a, b

³¹ Zákon č. 595/2003 Zb. z., o dani z príjmov § 8 odst. 4

3 Priebeh získania Flexihypotéky na kúpu nehnuteľnosti

3.1 1. Etapa – Informovanie klienta pred podaním žiadosti o úver

V prípade, že klient príde do banky so zámerom požiadať o hypotekárny úver, venuje sa mu určený hypotekárny špecialista. V prvom rade musí hypotekárny špecialista zistiť, či daný klient spĺňa podmienky na získanie hypotekárneho úveru na území Slovenskej republiky. Aby hypotekárny špecialista vedel čo najlepšie posúdiť, aký typ hypotéky je pre klienta najvýhodnejší, je potrebné aby od neho zistil, čo najviac informácií zahrňujúcich:

- vek žiadateľa – dôležitý pre zistenie nároku na ŠPM a splatnosti hypotéky do 62. roku života,
- príjem žiadateľa – zo závislej činnosti, z podnikania, zo zahraničia, ...
- v prípade, že má spoludlžníka aj výšku jeho príjmu,
- výdavky žiadateľa, resp. spoludlžníka – medzi výdavky patrí napríklad leasing, úver, kreditná karta, stavebné sporenie a iné,
- rodinný stav,
- počet detí,
- výška úveru,
- hodnota zakladanej nehnuteľnosti, ktorá je majetkovo-právne vysporiadaná a jej typ – byt, rodinný dom, stavba pre rekreáciu, pozemok,
- účel úveru – nadobudnutie nehnuteľnosti, výstavba nehnuteľnosti, rekonštrukcia nehnuteľnosti, údržba nehnuteľnosti, splatenie úveru,
- doba splácania úveru,
- spôsob splácania úveru – anuitné splácanie alebo upravený splátkový kalendár,
- fixácia úrokovej sadzby – znamená, že počas zvoleného obdobia klientovi banka drží nemennú úrokovú sadzbu, poznáme fix na 1, 5 alebo 10 rokov,
- poistenie úveru – klient má možnosť za výhodných podmienok poistiť úver pre prípadné nepredvídateľné životné situácie, pre prípad smrti, trvalej invalidity a PN a straty zamestnania. V prípade ak nastane niektorá zo situácií, poisťovňa dočasne prevezme za klienta povinnosť splácať úver, alebo splatí celý zvyšok úveru.

Poskytované súbory poistenia úveru:

- **základný súbor (balík F)** – obsahuje poistenie pre prípad smrti a trvalej invalidity

- **komplexný súbor (balík G)** – obsahuje poistenie rizika smrti, trvalej invalidity, pracovnej neschopnosti, straty zamestnania a kritických chorôb
- **neživotný súbor (balík H)** – zahrňuje poistenie rizika pracovnej neschopnosti, straty zamestnania a kritických chorôb,
- poistenie nehnuteľnosti – každá nehnuteľnosť musí byť poistená pre prípad poškodenia, zničenia, krádeží a živelných pohrôm,
- doba zamestnania klienta,
- ukončené vzdelanie,
- vlastníctvo inej nehnuteľnosti.

Hypotekárny špecialista mu následne urobí predpredaj, kde mu systém vypočíta výšku splátky, percento úrokovej sadzby a percento ročnej miery nákladov, z ktorej klient zistí, koľko ho hypotéka bude stáť ročne a následne aj celkovú výšku hypotéky po sčítaní všetkých nákladov. V prípade, že klient súhlasí s uvedenými podmienkami, je informovaný o tom, aké doklady je potrebné predložiť k následnej žiadosti o úver (viď. podkapitola 3.2) a zároveň sa hypotekárny špecialista dohodne s klientom na termíne následného stretnutia.

Hypotekárny certifikát

V prípade, že klient chce nadobudnúť nehnuteľnosť a zatiaľ ju nemá vybratú, môže banku požiadať o vystavenie hypotekárneho certifikátu, s ktorým bude mať istotu, že má dostatočný príjem na splácanie hypotéky. Klient ho získa úplne zadarmo a nepotrebuje k nemu žiadne doklady k nehnuteľnosti. Platnosť certifikátu je jeden mesiac. Informácie, ktoré potrebuje hypotekárny špecialista získať sú obdobné ako pri špecifikovanej hypotéke, avšak ku samotnej žiadosti potrebuje len doklady o príjme, resp. ročné zúčtovanie dane ak žiada o štátny príspevok pre mladých, doklad o trvalej adrese (inkasný lístok, faktúra od mobilného operátora za telefón,...) a identifikačný doklad. Dôvody, prečo je pre klienta výhodnejšie požiadať o hypotekárny certifikát sú nasledovné:

- získa istotu, že jeho príjem postačuje na splácanie požadovaného úveru,
- pomôže klientovi pri hľadaní nehnuteľnosti,
- získa garanciu úrokovej sadzby počas obdobia hľadania nehnuteľnosti,
- môže sa ním preukázať realitnej kancelárii alebo priamo predávajúcemu,
- neplatí žiadny poplatok za jeho vydanie.³²

³² Hypotekárny certifikát. [online]. [2011]. [cit. 2010-27-10]. Dostupný z WWW: < <http://www.vub.sk/osobne-financie/byvanie-pozicky/flexihypoteka/hypotekarny-certifikat/>>

Najväčšou výhodou hypotekárneho certifikátu je, že klient v prípade zamietnutia hypotekárneho certifikátu, ušetrí čas a poplatky spojené s vybavovaním dokladov k nehnuteľnosti.

3.2 2. Etapa – Zadanie žiadosti o úver

V prípade, že sa klient rozhodol podať žiadosť o hypotekárny úver, je dôležité, aby mal všetky potrebné doklady k identifikácii žiadateľa (obsahuje tabuľka č. 3. 1), doklady k príjmu (obsahuje tabuľka č. 3. 2) a doklady k preukázaniu účelu (tabuľka č. 3. 3) ešte pred podaním žiadosti. Nasledujúca tabuľka obsahuje prehľad požadovaných dokladov k identifikácii.

Žiadateľ	Doklady k identifikácii žiadateľa
občan Slovenskej republiky	<ul style="list-style-type: none"> • doklad totožnosti – OP, pas • úradne overená fotokópia dokladu totožnosti • doklad o súčasnej adrese – napríklad účet za elektrinu, výpis z bankového účtu a iné • právoplatné rozhodnutie súdu o zrušení BSM, prípadne o rozvode
cudzí štátny príslušník	<ul style="list-style-type: none"> • doklad totožnosti – pas, povolenie na pobyt • úradne overená fotokópia dokladu totožnosti • doklad o súčasnej adrese • potvrdenie z úverového registra vo svojej krajine

Tabuľka 3.1: Doklady k identifikácii klienta

Druh príjmu	Doklady k preukázaniu príjmu
Príjem zo zamestnania	<ul style="list-style-type: none"> • potvrdenie o príjme – formulár VÚB • originály výpisov z bankového účtu • ročné zúčtovanie preddavkov na daň – ak klient poberá mzdu v hotovosti • pracovné povolenie či zmluva – ak klient pracuje v zahraničí
Príjem z podnikania Príjem zo živnosti	<ul style="list-style-type: none"> • daňové priznanie za obdobie posledného roka • potvrdenie o výške daňovej povinnosti
Doklady preukazujúce sociálne dávky dlhodobého charakteru	<ul style="list-style-type: none"> • výmer Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku, potvrdenie o poberaní Rodičovského príspevku

Tabuľka 3.2: Doklady k preukázaniu príjmu

Pri každej účelovej hypotéke sú vyžadované bankou rovnaké doklady k nehnuteľnosti (list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy, znalecký posudok, atď.) a zároveň z hľadiska účelu hypotéky určité špecifické, ktoré sú uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Účel úveru	Potrebné doklady
1. Kúpa nehnuteľnosti 2. Nadobudnutie nového bytu vo výstavbe 3. Vyporiadanie podielu na nehnuteľnosti v rámci dedičského konania 4. Vyporiadanie podielu na nehnuteľnosti pri rozvode manželov 5. Vysporiadanie podielu na nehnuteľnosti pri zrušení BSM	<ul style="list-style-type: none"> • list vlastníctva vydaný katastrom k nadobúdanej nehnuteľnosti • podpísaná Kúpna zmluva s úradne overenými podpismi predávajúcich, alebo podpísaná Zmluva o budúcej kúpnej zmluve (ZoBKZ), ktorá sa akceptuje iba v čase podania žiadosti o úver, • podpísaná Zmluva o výstavbe (výstavbe alebo nadstavbe) • osvedčenie o dedičstve (vystavené notárom vo forme notárskej zápisnice s pečiatkou právoplatnosti súdu) alebo právoplatné uznesenie súdu o dedičstve • právoplatné rozhodnutie súdu o rozvode manželstva a dohoda manželov o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM) • právoplatné rozhodnutie súdu o zrušení BSM a dohoda manželov o vysporiadaní BSM
6. Výstavba a zmena dokončenej stavby (prístavba, nadstavba alebo vstavba k nehnuteľnosti)	<ul style="list-style-type: none"> • list vlastníctva vydaný katastrom k stavebnému pozemku, resp. k rozostavanej (financovanej) stavbe (nie starší ako 3 mesiace), • nadobúdací doklad k pozemku • geometrický plán ak rozostavaná stavba nie je zapísaná na liste vlastníctva • právoplatné Stavebné povolenie • rozpočet stavby • projekt stavby (ak sa zohľadňuje budúca hodnota stavby) • zmluva o dielo, resp. Zmluva o výstavbe (ak je stavba realizovaná dodávateľským spôsobom)
7. Údržba nehnuteľnosti (rekonštrukcia alebo modernizácia nehnuteľnosti)	<ul style="list-style-type: none"> • list vlastníctva vydaný katastrom k rekonštruovanej nehnuteľnosti, ak nie je totožná s predmetom zabezpečenia • ohlásenie stavebných prác stavebnému úradu a Oznámenie stavebného úradu k ohláseniu stavebných prác – (Podľa §139b ods.14 zákona č.50/1976 Zb. -

Účel úveru	Potrebné doklady
	<p>Stavebný zákon sa nevyžaduje najmä v prípadoch: výmena strešnej krytiny, opravy fasády, výmena a opravy omietok, obkladov stien, podláh, dlažby, okien, dverí, maliarske a natieračské práce a pod.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • predpokladaný rozpočet • zmluva o dielo (ak je údržba realizovaná dodávateľským spôsobom)
8. Splatenie skôr poskytnutého úveru v inej banke, inej finančnej inštitúcie	<ul style="list-style-type: none"> • pôvodná úverová zmluva • potvrdenie o aktuálnom zostatku úveru • súhlas banky, resp. inej finančnej inštitúcie s predčasným splatením úveru

Tabuľka 3.3: Potrebné doklady z hľadiska účelu úveru

Po predložení všetkých potrebných dokladov zadá hypotekárny špecialista žiadosť do systému. Následne vytlačенú žiadosť klient skontroluje a ak sa údaje zhodujú, klient žiadosť podpíše. Po podaní žiadosti si banka necháva určitý čas na jej spracovanie. V rámci tohto času overuje údaje, ktoré poskytol klient, u jeho zamestnávateľa, resp. daňového úradu u živnostníkov, v Sociálnej poisťovni a v Úverovom registri SR a vyhodnocuje jeho bonitu. V prípade, že klient spĺňa podmienky banky, nemá negatívne záznamy v Úverovom registri SR, súhlasia údaje, ktoré uviedol v žiadosti, je flexihypotéka schválená.

3.3 3. Etapa – Čerpanie úveru

Po schválení Flexihypotéky je klient oboznámený hypotekárnym špecialistom s konečným stanoviskom a je pozvaný do banky na podpis úverovej zmluvy, záložnej zmluvy a návrhu na vklad. Vygenerované zmluvy systémom si klient podrobne prečíta. Na prípadne nejasnosti sa spýta hypotekárneho špecialistu. Pokiaľ je klientovi všetko jasné a s uvedenými údajmi súhlasí, dochádza k podpisu zmluvy medzi oboma zmluvnými stranami. Je dôležité, aby zmluva bola podpísaná pred pracovníkom banky, či už žiadateľom, spoludlžníkom resp. solidárnym dlžníkom.

Čerpanie úveru

Čerpanie flexihypotéky je možné pokiaľ sú splnené podmienky pre čerpanie, ktoré sú uvedené v úverovej zmluve. Uskutočňuje sa bezhotovostným spôsobom, buď na účet predávajúceho, alebo na účet žiadateľa o flexihypotéku.

Klient môže čerpať flexihypotéku:

- štandardne – po predložení nového listu vlastníctva so zapísaným záložným právom v prospech banky a záložnej zmluvy,
- expresne – po predložení Návrhu na vklad záložného práva, podaného na kataster a aktuálneho listu vlastníctva s vyznačenou plombou o prebiehajúcom zápise záložného práva.

Možnosť čerpania flexihypotéky (štandardne alebo expresne) si klient zvolí v Žiadosti o poskytnutie flexihypotéky. Jednou z najdôležitejších podmienok pre expresné čerpanie je potvrdenie o návrhu na vklad s plombou na liste vlastníctva s vyznačením záložného práva v prospech banky.

Čerpanie môže byť buď jednorazové (väčšinou pri kúpe nehnuteľnosti) alebo môže prebehnúť postupne (napr. pri výstavbe, alebo rekonštrukcii nehnuteľnosti). Prvé čerpanie musí byť realizované do 6 mesiacov od podpisu úverovej zmluvy a dočerpať úver musí klient do 18 mesiacov od prvého čerpania.

Počas doby zápisu záložného práva aj pri jednorazovom čerpaní klient platí len úroky z poskytnutej flexihypotéky,

- pri jednorazovom čerpaní sa splátka úrokov zmení na anuitnú splátku po zápise záložného práva,
- pri postupnom čerpaní sa splátka úrokov zmení na anuitnú až po vyčerpaní celého úveru.

Splácanie Flexihypotéky

Splácanie hypotekárneho úveru závisí na spôsobe jeho čerpania. Pokiaľ je hypotekárny úver čerpaný postupne, spláca sa najskôr mesačne len úrok z vyčerpanej čiastky a to až do doby pokiaľ je vyčerpaný celý úver.

Po ukončení čerpania začne dlžník hypotekárny úver splácať anuitnými splátkami, ktoré sú po celú dobu platnosti úrokovej sadzby rovnaké a obsahujú istinu a úrok.

Niektoré banky umožňujú aj iné splácanie než splácanie anuitnej splátky. Jedná sa o regresívne alebo progresívne splácanie, tzn., že veľkosť splátok je v čase buď klesajúca lebo rastúca.

Deň splatnosti jednotlivých splátok si klient stanoví pri prvom čerpaní úveru.

V termíne, kedy dochádza k zmene úrokovej sadzby môže dlžník predčasne splatiť časť alebo celú výšku úveru bez sankcií. V prípade mimoriadnej splátky 20 % zo strany klienta v kalendárnom roku po riadnom zaplatení prvých dvanásť mesačných splátok sa pri

flexihypotéke neúčtuje žiaden poplatok na rozdiel od iných bánk, ktoré si stanovujú vysoké sankcie za predčasné splácanie.

3.4 Praktické príklady

V nasledujúcej podkapitole sa nachádzajú praktické príklady. Všetky údaje sú uvedené v eurách. V prípade, že klient splnil podmienky pre poskytnutie štátneho príspevku pre mladých, vypočítanú úrokovú sadzbu je potrebné ešte znížiť o 2 %, ktoré poskytuje štát. V prípade, že klient nedokladuje svoj príjem, je potrebné uviesť typ jeho zamestnania. Jedná sa napríklad o Advokátsku komoru, Komoru zubných lekárov či Komoru audítorov. Ak má klient poistenú domácnosť, uvádza sa aj poistná suma.

Príklad č. 1

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o hypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. príjmu spolužiadateľa.

Zadanie príkladu: Žiadateľ žiada spolu s manželkou hypotekárny úver na kúpu bytu, ktorý ešte nemajú vybraný. Chcú vedieť, len či im to vyjde z príjmu. A ak áno, chceli by o tom vystaviť hypotekárny certifikát.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	40 000
Vek	32	31	Typ nehnuteľnosti	byt
Príjmy	520	256	Účel úveru	NN
Výdaje	85	0	Hodnota nehnuteľnosti	55 000
Typ príjmu	ZČ ³³	ZČ	Splatnosť úveru	30
Údaje o žiadateľovi			Typ splácania	anuitné
Rodinný stav	ženatý		Typ úrokovej sadzby	fix 1 rok
Zamestnaný od	1.4. 2006		Poistenie úveru	bez
Dosiahnuté vzdelanie	SSM		Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
Poukazovanie príjmu na účet	Áno		Poistenie domácnosti	Áno
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Nie		Poistná suma	20 000
Spôsob bývania	VTO		Poistenie nehnuteľnosti	Áno

³³ vysvetlenie skratiek – viď. zoznam skratiek

Zdokladovanie príjmu	Áno
ŠP pre mladých	Áno
Osoby v domácnosti	
Dospelé osoby	2
Vyživované deti	1

Tabuľka 3.4: Údaje k príkladu č. 1

Výpočet:

Výsledok	Klient splnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru		
Úroková sadzba v %	4,34	Poistenie úveru	0
Poplatok za poskytnutie úveru	300	Poistenie nehnuteľnosti	4,56
Mesačná splátka	199,8	Mesačná splátka so ŠPM	157,31
Budúca hodnota úveru	80 410,82	Maximálna výška úveru	46 458,53

Tabuľka 3.5: Výsledok príkladu č. 1

Záver: Klientovi na základe ním predložených údajov hypotéka z príjmu vyjde, žiadosť o hypotekárny certifikát mu bude zadaná na základe predloženia bankou požadovaných dokladov medzi ktoré patrí: OP žiadateľov, doklad o adrese obidvoch, potvrdenie o príjme³⁴, resp. ročné zúčtovanie dane u obidvoch.

Príklad č. 2

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o hypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. príjmu spolužiadateľa.

Zadanie príkladu: Žiadateľ žiada spolu s manželkou hypotekárny úver na kúpu bytu, ktorý ešte nemajú vybraný. Chcú vedieť, len či im to vyjde z príjmu. A ak áno, chceli by o tom vystaviť hypotekárny certifikát.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	40 000
Vek	32	31	Typ nehnuteľnosti	byt
Príjmy	520	256	Účel úveru	NN
Výdaje	85	0	Hodnota nehnuteľnosti	55 000
Typ príjmu	ZČ	ZČ	Splatnosť úveru	30

³⁴ vid'. príloha č. 4

Údaje o žiadateľovi		Typ splácania	anuitné
Rodinný stav	ženatý	Typ úrokovej sadzby	fix 1 rok
Zamestnaný od	1.4. 2006	Poistenie úveru	bez
		Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
Dosiahnuté vzdelanie	VŠ	Poistenie domácnosti	Áno
Poukazovanie príjmu na účet	Áno	Poistná suma	20 000
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Áno	Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Spôsob bývania	VTO		
Zdokladovanie príjmu	Áno		
ŠP pre mladých	Áno		
Osoby v domácnosti			
Dospelé osoby	2		
Vyživované deti	1		

Tabuľka 3.6: Údaje k príkladu č. 2

Výpočet:

Výsledok	Klient splnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru		
Úroková sadzba v %	3,74	Poistenie úveru	0
Poplatok za poskytnutie úveru	300	Poistenie nehnuteľnosti	4,58
Mesačná splátka	185,9	Mesačná splátka so ŠPM	145,17
Budúca hodnota úveru	75 167,18	Maximálna výška úveru	49 941,23

Tabuľka 3.7: Výsledok príkladu č. 2

Záver: Klientovi na základe ním predložených údajov hypotéka z príjmu vyjde, žiadosť o hypotekárny certifikát mu bude zadaná na základe predloženia bankou požadovaných dokladov medzi ktoré patrí: OP žiadateľov, doklad o adrese obidvoch, potvrdenie o príjme, resp. ročné zúčtovanie dane u obidvoch. Ako vyplýva z uvedeného, klient ktorý má vyššie vzdelanie a vlastní inú nehnuteľnosť, môže získať hypotéku s lepšou úrokovou sadzbou o 0,6 %.

Príklad č. 3

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o hypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. príjmu spolužiadateľa.

Zadanie príkladu: Žiadateľ žiada spolu s manželkou hypotekárny úver na kúpu bytu, ktorý ešte nemajú vybraný. Chcú vedieť, len či im to vyjde z príjmu. A ak áno, chceli by o tom vystaviť hypotekárny certifikát.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	40 000
Vek	32	31	Typ nehnuteľnosti	byt
Príjmy	520	256	Účel úveru	NN
Výdaje	85	0	Hodnota nehnuteľnosti	55 000
Typ príjmu	ZČ	ZČ	Splatnosť úveru	30
Údaje o žiadateľovi			Typ splácania	anuitné
			Typ úrokovej sadzby	fix 5 rokov
			Poistenie úveru	bez
			Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
			Poistenie domácnosti	Áno
Rodinný stav	ženatý		Poistná suma	20 000
Zamestnaný od	1.4. 2006		Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Dosiahnuté vzdelanie	VŠ			
Poukazovanie príjmu na účet	Áno			
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Áno			
Spôsob bývania	VTO			
Zdokladovanie príjmu	Áno			
ŠP pre mladých	Áno			
Osoby v domácnosti				
Dospelé osoby		2		
Vyživované deti		1		

Tabuľka 3.8: Údaje k príkladu č. 3

Výpočet:

Výsledok	Klient	splnil podmienky	pre poskytnutie
	hypotekárneho úveru		
Úroková sadzba v %	4,04	Poistenie úveru	0
Poplatok za poskytnutie úveru	300	Poistenie nehnuteľnosti	4,58
Mesačná splátka	192,79	Mesačná splátka so ŠPM	151,16
Budúca hodnota úveru	77 762,25	Maximálna výška úveru	48 153,17

Tabuľka 3.9: Výsledok príkladu č. 3

Záver: Klientovi na základe ním predložených údajov hypotéka z príjmu vyjde, žiadosť o hypotekárny certifikát mu bude zadaná na základe predloženia bankou požadovaných dokladov medzi ktoré patrí: OP žiadateľov, doklad o adrese obidvoch, potvrdenie o príjme, resp. ročné zúčtovanie dane u obidvoch. Ako vyplýva z uvedeného, klient ktorý má vyššie

vzdelanie a vlastní inú nehnuteľnosť a rozhodne sa pre fixovanie úrokovej sadzby na 5 rokov, dosiahne úrokovú sadzbu vyššiu o 0,30 %. Avšak z perspektívneho hľadiska, keďže klientovi vyšla veľmi dobrá úroková sadzba, je preňho výhodnejšie zafixovať ju na dlhšie obdobie. Je to však na rozhodnutí klienta.

Príklad č. 4

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o hypotéku vychádzajúci z jeho príjmu.

Zadanie príkladu: Klient je slobodný, bezdetný a býva u rodičov. Chce si vyriešiť bývanie kúpou vlastného bytu.

Základné údaje		Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru
Vek	32		40 000
Príjmy	520		Typ nehnuteľnosti
Výdaje	85		Účel úveru
Typ príjmu	ZČ		NN
Údaje o žiadateľovi			Hodnota nehnuteľnosti
			55 000
			Splatnosť úveru
			30
			Typ splácania
			anuitné
			Typ úrokovej sadzby
			fix 5
			rokov
Rodinný stav	slobodný		Poistenie úveru
Zamestnaný od	1.4. 2006		bez
			Poistenie úveru -
			spolužiadateľ
			bez
Dosiahnuté vzdelanie	VŠ		Poistenie domácnosti
Poukazovanie príjmu na účet	Áno		Áno
Iná nehnuteľnosť vo vlastníctve	Áno		Poistná suma
Spôsob bývania	VTO		20 000
Zdokladovanie príjmu	Áno		Poistenie nehnuteľnosti
ŠP pre mladých	Áno		Áno
Osoby v domácnosti			
Dospelé osoby		1	
Vyživované deti		0	

Tabuľka 3.10: Údaje k príkladu č. 4

Výpočet:

Výsledok	Klient splnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru		
Úroková sadzba v %	4,14	Poistenie úveru	0
Poplatok za poskytnutie úveru	300	Poistenie nehnuteľnosti	4,58

Mesačná splátka	195,11	Mesačná splátka so ŠPM	153,2
Budúca hodnota úveru	78 643,66	Maximálna výška úveru	41 399,27

Tabuľka 3.11: Výsledok príkladu č. 4

Záver: Klientovi na základe ním predložených údajov hypotéka z príjmu vyjde, žiadosť o hypotekárny certifikát mu bude zadaná na základe predloženia bankou požadovaných dokladov medzi ktoré patrí: OP žiadateľa, doklad o adrese, potvrdenie o príjme, resp. ročné zúčtovanie dane. Ako vyplýva z uvedeného, klient ktorý má vyššie vzdelanie a vlastní inú nehnuteľnosť a rozhodne sa pre fixovanie úrokovej sadzby na 5 rokov, dosiahne úrokovú sadzbu vyššiu o 0,30 %, čo mu navýši budúcu hodnotu úveru. Avšak z perspektívneho hľadiska, keďže klientovi vyšla veľmi dobrá úroková sadzba, je preňho výhodnejšie zafixovať ju na dlhšie obdobie. Je to však na rozhodnutí klienta.

Príklad č. 5

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o hypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. z príjmu spolužiadateľa.

Zadanie: Klient je ženatý, kvôli zmene zamestnania si chce vyriešiť bývanie kúpou bytu v Bratislave.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	100 000
Vek	50	48	Typ nehnuteľnosti	byt
Príjmy	1 300	0	Účel úveru	NN
Výdaje	100	0	Hodnota nehnuteľnosti	125 000
Typ príjmu	P	ZČ	Splatnosť úveru	12
Údaje o žiadateľovi			Typ splácania	anuitné
			Typ úrokovej sadzby	fix 5 rokov
Rodinný stav	ženatý		Poistenie úveru	balík F
Zamestnaný od	1.4. 1990		Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
Dosiahnuté vzdelanie	VŠ		Poistenie domácnosti	Áno
Poukazovanie príjmu na účet	Áno		Poistná suma	20 000
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Áno		Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Spôsob bývania	VTO			
Zdokladovanie príjmu	Áno			
ŠP pre mladých	Nie			

Osoby v domácnosti	
Dospelé osoby	2
Vyživované deti	0

Tabuľka 3.12: Údaje k príkladu č. 5

Výpočet:

Výsledok	Klient nesplnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru		
Úroková sadzba v %	5,04	Poistenie úveru	53,6
Poplatok za poskytnutie úveru	750	Poistenie nehnuteľnosti	10,42
Mesačná splátka	926,9	Mesačná splátka so ŠPM	0
Budúca hodnota úveru	134 698,56	Maximálna výška úveru	80 376,09

Tabuľka 3.13: Výsledok príkladu č. 5

Záver: Klientovi na základe ním predložených údajov hypotéka z príjmu nevyjde, nakoľko maximálna výška úveru ktorú môže žiadať je 80 376 Eur. Klient musí prehodnotiť výšku úveru, nakoľko pri vypočítanej splátke 927 Eur (keďže musí splatiť úver do 62 rokov) by mu nezostalo ani životné minimum³⁵.

Príklad č. 6

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o hypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. z príjmu spolužiadateľa

Zadanie: Klient je ženatý, kvôli zmene zamestnania si chce vyriešiť bývanie kúpou bytu v Bratislave. Klient je členom komory.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	100 000
Vek	50	48	Typ nehnuteľnosti	byt
Príjmy	1 800	0	Účel úveru	NN
Výdaje	100	0	Hodnota nehnuteľnosti	125 000
Typ príjmu	P	ZČ	Splatnosť úveru	12
Údaje o žiadateľovi			Typ splácania	anuitné
			Typ úrokovej sadzby	fix 5 rokov
Rodinný stav	ženatý		Poistenie úveru	balík F
Zamestnaný od	1.4. 1990		Poistenie úveru -	bez

³⁵ vid'. príloha č. 5

Dosiahnuté vzdelanie	VŠ	spolužiadateľ	
Poukazovanie príjmu na účet	Áno	Poistenie domácnosti	Áno
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Áno	Poistná suma	20 000
Spôsob bývania	VTO	Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Zdokladovanie príjmu ŠP pre mladých	Nie	Advokátska komora	
	Nie		
Osoby v domácnosti			
Dospelé osoby		2	
Vyživované deti		0	

Tabuľka 3.14: Údaje k príkladu č. 6

Výpočet:

Výsledok	Klient	splnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru	
Úroková sadzba v %	5,04	Poistenie úveru	53,6
Poplatok za poskytnutie úveru	750	Poistenie nehnuteľnosti	10,42
Mesačná splátka	926,9	Mesačná splátka so ŠPM	0
Budúca hodnota úveru	134 698,56	Maximálna výška úveru	120 294,17

Tabuľka 3.15: Výsledok príkladu č. 6

Záver: Keďže klient je členom komory, nemusí dokladovať príjem, ktorý uvádza v žiadosti o hypotéku. Maximálna výška úveru mu v tomto prípade vychádza 120 294,17 Eur. K žiadosti o certifikát predloží OP obidvoch manželov a doklady o adrese.

Príklad č. 7

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o Flexihypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. z príjmu spolužiadateľa.

Zadanie: Klient je ženatý, nemá nezaopatrené deti, chce rekonštruovať svoj rodinný dom.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	50 000
Vek	50	48	Typ nehnuteľnosti	RD
Príjmy	980	780	Účel úveru	RaU
Výdaje	80	0	Hodnota nehnuteľnosti	80 000
Typ príjmu	P	ZČ	Splatnosť úveru	12
			Typ splácania	anuitné
Údaje o žiadateľovi			Typ úrokovej sadzby	fix 5 rokov

Rodinný stav	ženatý	Poistenie úveru	balík F
Zamestnaný od	1.4. 1990	Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
Dosiahnuté vzdelanie	VŠ	Poistenie domácnosti	Áno
Poukazovanie príjmu na účet	Áno	Poistná suma	20 000
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Áno	Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Spôsob bývania	VTO		
Zdokladovanie príjmu	Nie Advokátska komora		
ŠP pre mladých	Nie		
Osoby v domácnosti			
Dospelé osoby	2		
Vyživované deti	0		

Tabuľka 3.16: Údaje k príkladu č. 7

Výpočet:

Výsledok	Klient splnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru		
Úroková sadzba v %	5,14	Poistenie úveru	26,80
Poplatok za poskytnutie úveru	187,50	Poistenie nehnuteľnosti	6,67
Mesačná splátka	465,97	Mesačná splátka so ŠPM	0
Budúca hodnota úveru	67 949	Maximálna výška úveru	114 172,27

Tabuľka 3.17: Výsledok príkladu č. 7

Záver: Klientovi vyšiel prepočet na Flexihypotéku. K zadaniu žiadosti musí doniesť list vlastníctva k rekonštruovanej nehnuteľnosti, nie starší ako 3 mesiace, znalecký posudok zakladanej nehnuteľnosti (2x originál + na CD) predpokladaný rozpočet³⁶, ohlásenie stavebných prác Stavebnému úradu prípadne Zmluvu o dielo. V prípade, že sa klient rozhodne pre interné ocenenie, je potrebné doložiť Zmluvu o nadobudnutí, doklad o veku stavby, katastrálnu mapu³⁷. Po predložení a skontrolovaní kompletnosti dokladov sa daná žiadosť zadá do systému.

Príklad č. 8

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o Flexihypotéku vychádzajúci z jeho príjmu.

³⁶ vid'. príloha č. 6

³⁷ Vid'. príloha č. 7

Zadanie: Klient je slobodný, nemá nezaopatrené deti, chce rekonštruovať svoj rodinný dom.

Základné údaje		Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru
Vek	50		50 000
Príjmy	980		Typ nehnuteľnosti
Výdaje	80		RD
Typ príjmu	P		Účel úveru
Údaje o žiadateľovi			RaU
			Hodnota nehnuteľnosti
Rodinný stav	slobodný		80 000
Zamestnaný od	1.4. 1990		Splatnosť úveru
Dosiahnuté vzdelanie	SSM		12
Poukazovanie príjmu na účet	Áno		Typ splácania
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Nie		anuitné
Spôsob bývania	VBH		Typ úrokovej sadzby
Zdokladovanie príjmu	Nie		fix 5
ŠP pre mladých	Nie		rokov
Osoby v domácnosti			balík F
			x
Dospelé osoby	2		Poistenie úveru
Vyživované deti	0		Poistenie úveru - spolužiadateľ
			Poistenie domácnosti
			Áno
			Poistná suma
			20 000
			Poistenie nehnuteľnosti
			Áno

Tabuľka 3.18: Údaje k príkladu č. 8

Výpočet:

Výsledok	Klient	splnil podmienky	pre poskytnutie
		hypotekárneho úveru	
Úroková sadzba v %	5,64	Poistenie úveru	26,8
Poplatok za poskytnutie úveru	375	Poistenie nehnuteľnosti	6,67
Mesačná splátka	478,67	Mesačná splátka so ŠPM	0
Budúca hodnota úveru	69 777,40	Maximálna výška úveru	53 065,18

Tabuľka 3.19: Výsledok príkladu č. 8

Záver: Klientovi vyšiel prepočet na Flexihypotéku. Ako vyplýva z uvedeného, keďže klient má stredoškolské vzdelanie a nevlastní inú nehnuteľnosti, a je na splácanie hypotéky sám, došlo k zhoršeniu ratingu, čo sa odzrkadlilo vo vyššej úrokovej sadzbe o 0,4 %. K zadaniu žiadosti musí doniesť list vlastníctva k rekonštruovanej nehnuteľnosti, nie starší ako 3 mesiace, znalecký posudok zakladanej nehnuteľnosti (2x originál + na CD) predpokladaný rozpočet, ohlásenie stavebných prác Stavebnému úradu prípadne Zmluvu o dielo. V prípade,

že sa klient rozhodne pre interné ocenenie, je potrebné doložiť Zmluvu o nadobudnutí, doklad o veku stavby, katastrálnu mapu. Po predložení a skontrolovaní kompletnosti dokladov sa daná žiadosť zadá do systému.

Príklad č. 9

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o Flexihypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. z príjmu spolužiadateľa.

Zadanie: Mladá rodina s jedným dieťaťom, ktorá býva u rodičov, chce stavať svoj vlastný dom.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	70 000
Vek	28	27	Typ nehnuteľnosti	RD
Príjmy	550	196	Účel úveru	VN
Výdaje	75	0	Hodnota nehnuteľnosti	100 000
Typ príjmu	ZČ	ZČ	Splatnosť úveru	30
Údaje o žiadateľovi			Typ splácania	anuitné
			Typ úrokovej sadzby	fix 5 rokov
Rodinný stav	žinatý		Poistenie úveru	balík F
Zamestnaný od	1.4.2004		Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
Dosiahnuté vzdelanie	SSM		Poistenie domácnosti	Áno
Poukazovanie príjmu na účet	Áno		Poistná suma	20 000
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Nie		Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Spôsob bývania	VTO			
Zdokladovanie príjmu	Áno			
ŠP pre mladých	Áno			
Osoby v domácnosti				
Dospelé osoby		2		
Vyživované deti		1		

Tabuľka 3.20: Údaje k príkladu č. 9

Výpočet:

Výsledok	Klient nesplnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru			
Úroková sadzba v %	4,64	Poistenie úveru		37,52
Poplatok za	525	Poistenie nehnuteľnosti		8,33

poskytnutie úveru			
Mesačná splátka	360,53	Mesačná splátka so ŠPM	304,46
Budúca hodnota úveru	114 431,38	Maximálna výška úveru	40 968,38

Tabuľka 3.21: Výsledok príkladu č. 9

Záver: Klientovi na základe ním predložených údajov Flexihypotéka na výstavbu nehnuteľnosti z príjmu nevyjde, nakoľko maximálna výška úveru ktorú môže žiadať je 40 968,38 Eur. Klientovi banka úver neposkytne, pretože na základe prepočtu mu vyšla mesačná splátka 360,53 Eur, takže rodine by neostalo ani životné minimum.

Príklad č. 10

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o Flexihypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. z príjmu spolužiadateľa.

Zadanie: Mladá bezdetná rodina, ktorá býva u rodičov, chce stavať svoj vlastný dom.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	70 000
Vek	28	27	Typ nehnuteľnosti	RD
Príjmy	550	380	Účel úveru	VN
Výdaje	75	0	Hodnota nehnuteľnosti	100 000
Typ príjmu	ZČ	ZČ	Splatnosť úveru	30
Údaje o žiadateľovi			Typ splácania	anuitné
			Typ úrokovej sadzby	fix 5 rokov
Rodinný stav	ženatý		Poistenie úveru	balík F
Zamestnaný od	1.4.2004		Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
Dosiahnuté vzdelanie	SSM		Poistenie domácnosti	Áno
Poukazovanie príjmu na účet	Áno		Poistná suma	20 000
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Nie		Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Spôsob bývania	VTO			
Zdokladovanie príjmu	Áno			
ŠP pre mladých	Áno			
Osoby v domácnosti				
Dospelé osoby		2		
Vyživované deti		0		

Tabuľka 3.22: Údaje k príkladu č 10

Výpočet:

Výsledok	Klient splnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru			
Úroková sadzba	4,64	Poistenie úveru		37,52
Poplatok za poskytnutie úveru	525	Poistenie nehnuteľnosti		8,33
Mesačná splátka	360,53	Mesačná splátka so ŠPM		304,46
Budúca hodnota úveru	114 431,38	Maximálna výška úveru		93 780,05

Tabuľka 3.23: Výsledok príkladu č. 10

Záver: Klientovi vyšiel prepočet na Flexihypotéku. Ako vyplýva z uvedeného, rodina s malým príjmom, ktorá nemá žiadne dieťa, má vyššiu nádej na schválenie Flexihypotéky. Ku žiadosti na budúcu hodnotu nehnuteľnosti, klient musí predložiť List vlastníctva k stavebnému pozemku, nie starší ako 3 mesiace, nadobúdaci doklad k pozemku, geometrický plán, právoplatné stavebné povolenie, rozpočet stavby, projekt stavby a znalecký posudok na budúcu hodnotu nehnuteľnosti (ten mu však vypracuje externý znalec až po výstavbe stropnej konštrukcie a priečok do výšky okien, aby túto budúcu hodnotu mohol vypočítať. Pre klienta je v tomto prípade výhodnejšie založiť zatiaľ inú nehnuteľnosť, čo potom môže zmeniť).

Príklad č. 11

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o Flexihypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. z príjmu spolužiadateľa.

Zadanie: Klient je ženatý, žiada hypotéku na splatenie skôr poskytnutého úveru a na údržbu nehnuteľnosti.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	40 000
Vek	28	27	Typ nehnuteľnosti	RD
Príjmy	550	380	Účel úveru	SURaU
Výdaje	0	0	Hodnota nehnuteľnosti	100 000
Typ príjmu	ZČ	ZČ	Splatnosť úveru	30
Údaje o žiadateľovi			Typ splácania	anuitné
			Typ úrokovej sadzby	fix 5 rokov
Rodinný stav	ženatý		Poistenie úveru	balík F
Zamestnaný od	1.4.2004		Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
Dosiahnuté vzdelanie	SSM		Poistenie domácnosti	Áno

Poukazovanie príjmu na účet	Áno	Poistná suma	20 000
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Nie	Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Spôsob bývania	VTO		
Zdokladovanie príjmu	Áno		
ŠP pre mladých	Áno		
Osoby v domácnosti			
Dospelé osoby	2		
Vyživované deti	0		

Tabuľka 3.24: Údaje k príkladu č. 11

Výpočet:

Výsledok	Klient	splnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru	
Úroková sadzba v %	4,14	Poistenie úveru	21,44
Poplatok za poskytnutie úveru	300	Poistenie nehnuteľnosti	8,33
Mesačná splátka	194,21	Mesačná splátka so ŠPM	150,66
Budúca hodnota úveru	78 589,76	Maximálna výška úveru	114 928,44

Tabuľka 3.25: Výsledok príkladu č. 11

Záver: Klientovi vyšiel prepočet na Flexihypotéku. Ako vyplýva z uvedeného, rodina s malým príjmom, ktorá nemá žiadne dieťa, má vyššiu nádej na schválenie flexihypotéky. Ku žiadosti o Flexihypotéku na údržbu nehnuteľnosti klient musí doložiť list vlastníctva k nehnuteľnosti, na ktorej chce realizovať údržbu, nie starší ako 3 mesiace, znalecký posudok zakladanej nehnuteľnosti (2x originál + na CD), predpokladaný rozpočet, ohlásenie stavebných prác Stavebnému úradu (ak je potrebné – ak mení napríklad svoj pôvodný pôdorys). Keďže klient chce zároveň splatiť z tejto hypotéky skôr poskytnutý úver v inej banke, musí predložiť pôvodnú úverovú zmluvu, potvrdenie o aktuálnom zostatku úveru a súhlas banky s predčasným splatením. Štátny príspevok pre mladých dostáva klient len na výšku, ktorá je požadovaná na financovanie údržby.

Príklad č. 12

Úloha: Výpočet ratingu klienta pre zadanie žiadosti o Flexihypotéku vychádzajúci z jeho príjmu, resp. z príjmu spolužiadateľa.

Zadanie: Klient žiada o úver na hypotéku na rekonštrukciu domu svojho brata.

Základné údaje			Informácie o žiadanom úvere	
	Žiadateľ	Spolužiadateľ	Výška úveru	40 000
Vek	28	27	Typ nehnuteľnosti	RD
Príjmy	550	380	Účel úveru	RaU
Výdaje	0	0	Hodnota nehnuteľnosti	100 000
Typ príjmu	ZČ	ZČ	Splatnosť úveru	30
Údaje o žiadateľovi			Typ splácania	anuitné
			Typ úrokovej sadzby	fix 5 rokov
Rodinný stav	ženatý		Poistenie úveru	balík F
Zamestnaný od	1.4.2004		Poistenie úveru - spolužiadateľ	bez
Dosiahnuté vzdelanie	SSM		Poistenie domácnosti	Áno
Poukazovanie príjmu na účet	Áno		Poistná suma	20 000
Iná nehnuteľnosti vo vlastníctve	Nie		Poistenie nehnuteľnosti	Áno
Spôsob bývania	VTO			
Zdokladovanie príjmu	Áno			
ŠP pre mladých	Nie			
Osoby v domácnosti				
Dospelé osoby		2		
Vyživované deti		0		

Tabuľka 3.26: Údaje k príkladu č. 12

Výpočet:

Výsledok	Klient splnil podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru			
Úroková sadzba v %	5,14	Poistenie úveru		21,44
Poplatok za poskytnutie úveru	300	Poistenie nehnuteľnosti		8,33
Mesačná splátka	194,21	Mesačná splátka so ŠPM		0
Budúca hodnota úveru	78 589,76	Maximálna výška úveru		114 928,44

Tabuľka 3.27: Výsledok príkladu č. 12

Záver: Klient nemá nárok na štátny príspevok pre mladých, aj keď podmienku veku splnil. Ide o to, že nemá vlastnícky vzťah k financovanej nehnuteľnosti. K zadaniu žiadosti musí doniesť list vlastníctva k rekonštruovanej nehnuteľnosti, nie starší ako 3 mesiace, znalecký posudok zakladanej nehnuteľnosti (2x originál + na CD) predpokladaný rozpočet, ohlásenie stavebných prác Stavebnému úradu prípadne Zmluvu o dielo. V prípade, že sa klient rozhodne pre interné ocenenie, je potrebné doložiť Zmluvu o nadobudnutí, doklad o veku stavby,

katastrálnu mapu. Po predložení a skontrolování kompletnosti dokladov sa daná žiadosť zadá do systému.

4 Vyhodnotenie

4.1 Porovnanie českých a slovenských hypotekárnych úverov

V tejto kapitole sa venujem porovnaniu českých a slovenských hypotekárnych úverov. Zvolila som si tieto kritéria:

- počet peňažných ústavov, ktoré poskytujú hypotekárne úvery,
- vek žiadateľa o hypotekárny úver,
- doklady potrebné k poskytnutiu hypotekárneho úveru,
- úroková sadzba,
- fixácia úrokovej sadzby,
- štátny príspevok pre mladých,
- variabilita splátok,
- čerpanie úveru,
- a doba splácania hypotekárneho úveru.

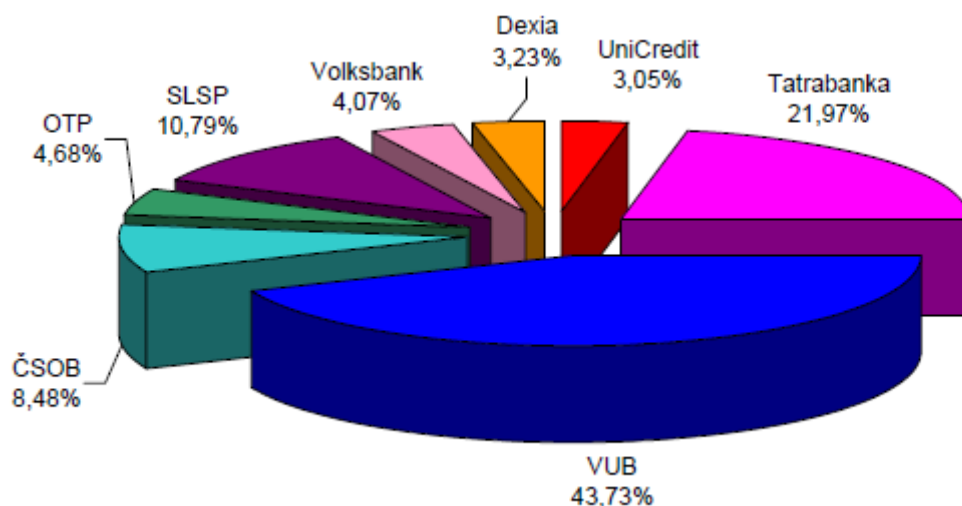
Všetky nájdené a používané údaje sú uvedené v prílohe č. 10.

Počet peňažných ústavov poskytujúcich hypotekárne úvery

V rámci hypotekárneho trhu na Slovensku pôsobia tieto banky:

- ČSOB,
- Dexia,
- mBank,
- OTP Banka,
- Slovenská sporiteľňa,
- Tatrabanka,
- UniCredit,
- Všeobecná úverová banka,
- Volksbank,

Nasledujúci obrázok č. 4.1 znázorňuje podiel jednotlivých bánk na celkovej výške poskytnutých hypotekárnych úverov v decembri 2010.



Obrázok 4.1: Podiel bánk na poskytnutých hypotekárnych úveroch - december 2010³⁸

V rámci Českej republiky hypotekárny úver poskytujú:

- Česká spořitelna,
- Československá obchodní banka,
- GE Money Bank,
- Hypoteční banka,
- Komerční banka,
- LBBW Bank,
- mBank,
- Moravský Peněžní Ústav,
- Oberbank,
- Poštovní spořitelna,
- Raiffeisenbank,
- UniCredit Bank,
- Volksbank,
- Waldviertler Sparkasse von 1842,
- WPB Capital,
- Wüstenrot hypoteční banka.³⁹

³⁸ Vývoj hypotekárných úverov 2010. [online]. [2011]. [cit. 2010-13-03]. Dostupný z WWW: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2010/2010-12-SK.pdf>

³⁹ Hypotéky. [online]. [2011]. [cit. 2010-18-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/>>

Ako vidieť z uvedeného, na českom trhu pôsobí o 7 peňažných ústavov poskytujúcich hypotekárne úvery viac, čo určite súvisí aj s počtom obyvateľov, veľkosťou trhu a dopytom.

Vek žiadateľa o hypotekárny úver

Čo sa týka veku žiadateľa, minimálna hranica je v oboch krajinách rovnaká, t.j. 18 rokov. Vrchná hranica, t.j. vek, v ktorom musí byť hypotekárny úver splatený sa však líši. Na Slovensku sa pohybuje v rozmedzí od 62 do 65 rokov, v Českej republike je oveľa vyššia – až 70 rokov.

Doklady potrebné k poskytnutiu hypotekárneho úveru

Doklady, ktoré sú potrebné pre vybavenie konkrétnej slovenskej hypotéky sa v podstate nelíšia od dokladov, ktoré sú potrebné v českých bankách.

Úroková sadzba

Doba splácania a spôsob splácania úveru ovplyvňujú celkovú cenu úveru. Pre každého klienta je výhodné splatiť úver v čo najkratšej dobe, aby platil čo najmenej úrokov. Táto skutočnosť je kompenzovaná vyššou úrokovou sadzbou pri poskytnutí krátkodobých či strednodobých úverov oproti dlhodobým úverom. Úroková sadzba je v prípade hypotekárnych úverov najpremenlivejší parameter. Mnohé banky majú rôzne kampane na to, aby prilákali čo najviac klientov práve k nim. Medzi tieto lákadlá patrí odpustenie poplatku, nízka úroková sadzba garantovaná na určitú dobu, vrátenie poplatku za znalecký posudok, resp. za vklad do katastra a podobne. Ako je možné vidieť z tabuľky v prílohe č. 10, na Slovensku má najnižšiu úrokovú sadzbu OTP Banka a síce 3,55 %, naopak najvyššiu úrokovú sadzbu má Volksbank pri svojom produkte Hypotekárny úver v EUR a to 8,05 %. V českých bankách najmenšiu úrokovú sadzbu ponúka GE Money Bank – 2,99% a najvyššiu 8,74 % Hypoteční banka pri svojom produkte Americká hypotéka

Fixácia úrokovej sadzby

Fixácia úrokovej sadzby je vo svojej podstate rovnaká. Na Slovensku sa vyskytuje najčastejšie fix na 1, 3, 5 či 10 rokov. Výnimku má iba ČSOB a Tatrabanka, ktoré ponúkajú aj fix na 15 rokov. V Českej republike sa fixácia úrokovej sadzby líši. Pohybuje sa od tej základnej, t. j. 1, 2, 3, 4, 5 - 10 až po 30 rokov. Práve takúto vysokú fixáciu ponúka Hypoteční banka napríklad pri svojom produkte Hypoteční úvěr do 70 %.

Štátny príspevok pre mladých

Podmienky štátneho príspevku pre mladých na Slovensku sú podrobne popísané v podkapitole 2.1. Preto teraz uvádzam iba zhrnutie:

Podmienky získania štátneho príspevku pre mladých na Slovensku

- vek žiadateľa 18-35 rokov,
- doba trvania hypotéky min. 5 a max.30 rokov,
- štátny príspevok pre mladých sa počíta maximálne do výšky úveru 49 790,88€ (1 500 000 Sk), banky dovoľia klientom vziať si aj väčší úver, ale zvyšok čiastky, ktorá prevyšuje 49 790,88 € sa úročí štandardným úrokom
- účel úveru je striktne daný a môže to byť iba nadobudnutie nehnuteľnosti, výstavba, rekonštrukcia,
- celkovo môže klient získať zľavu na úrokovej sadzbe až 3 %
 - 1 % poskytne banka,
 - 2 % z úrokovej sadzby poskytne žiadateľovi štát po dobu 5 rokov.

S účinnosťou od 1. 4. 2011 je výška 1,3 násobku priemernej mesačnej mzdy 1 097,20 Eur (platí pre individuálnych žiadateľov a solidárnych spoludlžníkov) a 2,6 násobku priemernej mesačnej mzdy 2194,40 Eur (platí pre manželov spoločne).

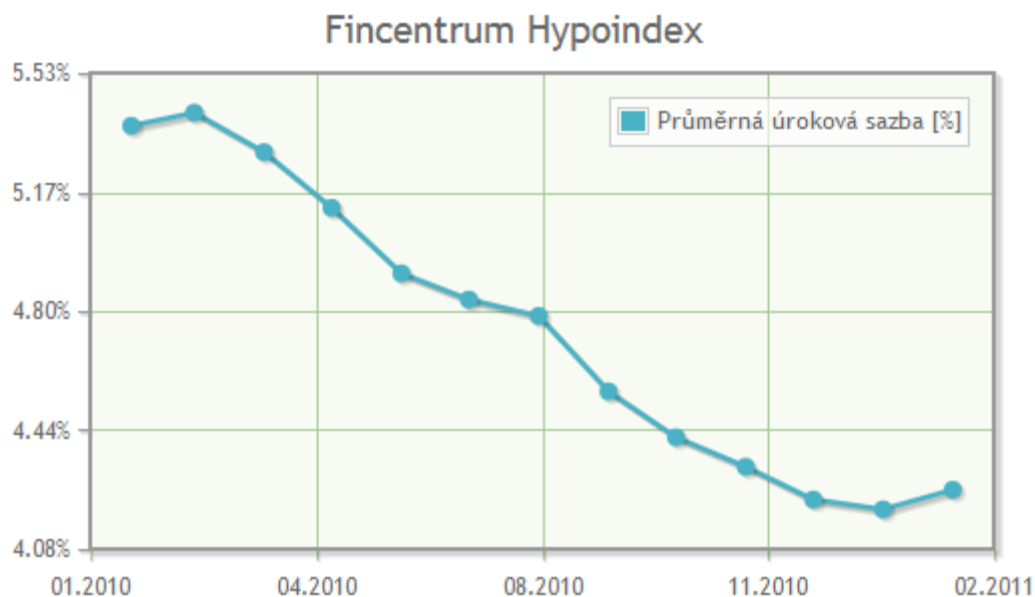
Podmienky získania štátneho príspevku pre mladých v Českej republike

Podpora hypotekárnych úverov je určená osobám, ktoré v dobe žiadosti o podporu nemajú viac ako 36 rokov. „Výše podpory se odvíjí od průměrné úrokové sazby hypoték za předešlý rok. Podpora je poskytována ve výši jednoho procentního bodu v případě, že průměrná sazba podporovaných hypoték za rok předcházející fixaci je v intervalu 5 až 6 %, dvou procent v případě intervalu 6 až 7 % atd.“⁴⁰

Úroková dotácia je pri splnení podmienky výšky priemerných úrokových sadzieb poskytovaná po celú dobu splácania hypotéky, maximálne však po dobu 10 rokov. Dotácia sa poskytuje ku štandardnému hypotekárnemu úveru alebo jeho časti až do výšky 800 000 Kč v prípade kúpy bytu, alebo do 1 500 000 Kč v prípade kúpy rodinného domu s jedným bytom. na čiastku, ktorá prekračuje tento limit sa dotácia už nevzťahuje. Taktiež sa nevzťahuje na nehnuteľnosti mladšie ako 2 roky.

⁴⁰ Sazby jsou nízko. Státní podpora hypoték končí. [online]. [2011]. [cit. 2010-18-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/>>

Ako je možné vidieť z nasledujúceho obrázku č. 4.2 v roku 2010⁴¹ klesli priemerné úrokové sadzby podporovaných úverov pod hladinu 5 % čo znamená, že od 1. februára sa príspevok pre novo čerpané úvery už neposkytuje. Zníženie podpory na nulovú hodnotu bude uskutočnené aj u terajších príjemcov podpory, ktorým po 31. 1 končí fixácia úrokovej sadzby.



Obrázok 4. 2: Priemerná úroková sadzba v ČR v roku 2010⁴²

Variabilita splátok

Variabilita splátok znamená, že banka berie do úvahy rôzne životné situácie, v ktorých sa klient môže ocitnúť. Touto službou mu dáva možnosť prispôbiť podmienky úveru napríklad zvýšením či znížením splátok. Takúto službu na Slovensku poskytuje zatiaľ iba Slovenská sporiteľňa. V Českej republike je to Česká spořitelna a Komerční banka.

Čerpanie úveru

Môže byť postupné -je charakterizované ako preplácanie výdavkov klienta na jeho účet po zdokladovaní použitia prostriedkov z úveru, resp. jednorazové - prevod úveru na účet klienta alebo na účet predávajúceho. Ide v podstate o využitie poskytnutého hypotekárneho úveru. Čerpanie úveru môže byť zároveň štandardné alebo expresné. Expresné čerpanie je na základe potvrdeného návrhu na vklad katastrom a zaevidovanej plomby na liste vlastníctva v prospech príslušného peňažného ústavu. Jednorazové či postupné čerpanie úveru má každá banka ako na Slovensku, tak aj v Českej republike. Expresné čerpanie na Slovensku

⁴¹ vid'. príloha č. 9

poskytujú napríklad Všeobecná úverová banka, Tatrabanka či Dexia. V Českej republike napríklad GE Money bank.

Doba splácania hypotekárneho úveru.

Doba splácania je obdobie, na ktoré si klient zobral úver a počas ktorého musí banke tento úver splácať. Na Slovensku sa pohybuje v rozmedzí od jedného mesiaca po 30 rokov. Výnimku tvorí inštitúcia mBank, ktorá umožňuje klientom splatnosť až 45 rokov. V Českej republike sa doba splácania úveru pohybuje v rozmedzí od 1 až po 30 rokov. Výnimku tvoria napríklad inštitúcie GE Money Bank, Hypoteční banka či Poštovní spořitelna, ktoré pri niektorých produktoch umožňujú splatnosť aj 40 rokov. Naopak inštitúcia Oberbank poskytuje maximálnu dobu splácania 25 rokov.

4.2 Výhody a nevýhody hypotekárnych úverov

Výhody hypotekárnych úverov

- nízke úrokové sadzby v porovnaní s inými druhmi úverov,
- štátny príspevok pre mladých vo forme 3 % pri splnení všetkých podmienok,
- možnosť získania veľkého objemu cudzích zdrojov za výhodných podmienok,
- rozloženie splátok na dlhú dobu a tým pádom nízka splátka,
- človek sa k bývaniu dostane skôr, ako keby si naň mal najskôr našetriť,
- úver možno získať aj na rozostavanú nehnuteľnosť, aj na rekonštrukčné práce na dome či byte, resp. na budúcu hodnotu nehnuteľnosti,
- pred neschopnosťou splácať úver sa možno poistiť – napríklad v prípade práceneschopnosti či straty zamestnania,
- možnosť dokladovať použitie finančných prostriedkov aj fotodokumentáciou alebo znaleckým posudkom po dokončení prác.

Nevýhody hypotekárnych úverov

- hypotekárnym úverom sa klient zadlžuje na veľmi dlhú dobu,
- vo väčšine prípadov sa úver neposkytuje na 100 % hodnoty založenej nehnuteľnosti,

⁴² Fincentrum hypindex. [online]. [2011]. [cit. 2010-18-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>>

- niektoré banky vyžadujú okrem ručenia nehnuteľnosťou aj ďalšie zabezpečenie úveru, napr. životným poistením,
- čím dlhšie sa úver spláca, tým sú splátky nižšie, ale na úrokoch zaplatí klient viac,
- úver musí byť založený domom (aj rozostavaným) alebo bytom, na ktorý má banka v prípade nesplácania nárok,
- časovo a dokumentárne náročnejší proces vybavovania hypotéky v porovnaní s inými typmi úveru,
- vysoké poplatky súvisiace so zavkladovaním, zameraním pozemku, resp. jeho znaleckým posudkom.

4.3 Rady ako dobre vybrať hypotéku

Pokiaľ klient uvažuje o hypotekárnom úvere, mal by sa najprv zamyslieť nad svojou finančnou situáciou. Mal by si sčítat všetky príjmy a výdaje, ktoré klienta pri kúpe nehnuteľnosti čakajú a obe položky porovnať. Pokiaľ výdaje prevyšujú príjmy a nie je už kde ušetriť, radšej by klient nemal s hypotékou počítať – zbytočne by sa dostal do problémov a riskoval v budúcnosti napríklad exekúciu.

Klient by mal prísť so žiadosťou o hypotekárny úver do domácej banky, kde o ňom vedia viac. Klient bude mať uľahčenú situáciu už len tým, že si nebude musieť zakladať nový účet, či ukazovať výpis z bankového účtu. Klient tiež jednoduchšie zistí, či daná banka nemá v danej chvíli nejakú zaujímavú akciu, ktorá sa týka hypotekárnych úverov, napríklad odpustenie poplatku za uzatvorenie zmluvy, odhad ceny nehnuteľnosti zdarma a podobne.

Pri hypotekárnych úveroch sú dôležité najmenšie detaily. Človek, ktorý si chce vziať hypotekárny úver by si mal porovnať ponuky jednotlivých bánk. Mal by byť pripravený na to, že bankovní pracovníci budú od neho chcieť mnoho konkrétnych údajov, potvrdenia o príjme, čo môže pre klienta ako orientačný prieskum časovo i administratívne náročné.

V prípade takýchto prieskumov, by mal klient udávať rovnaké údaje, pýtať sa na úrokovú sadzbu, ostatné výdaje, koľko bude stáť odhad nehnuteľnosti, aké budú poplatky, čo všetko zahŕňa cena. Taktiež by sa mal zaujímať aj o finančné služby, ktoré si bude musieť kúpiť – napríklad poistenie nehnuteľnosti, ktorú dáva banke do zálohy. Dôležité je tiež zistiť, ako

bude prebiehať čerpanie úveru – ako dlho bude trvať vybavovanie a aké doklady bude potrebovať.

V každom prípade, je potrebné aby si klient hypotekárny úver poistil, aspoň minimálne pre prípad smrti. Existuje viacero poistiek, preto je pre klienta najlepšie poradiť sa s bankovým pracovníkom, ktorý by mu mal odporučiť tú najvýhodnejšiu.

- Na jednanie o úvere by sa mal každý klient dôkladne pripraviť. Je potrebné zaopatriť si aktuálne údaje o situácii na trhu (úrokové sadzby, poplatky, možné zľavy). Pokiaľ je klient zle pripravený, banka ho veľmi rýchlo zatlačí do defenzívy.
- Klient by mal mať jasné plány o tom, čo od banky očakáva. Veľmi dôležité je, aby žiadateľ o hypotekárny úver mal prehľad o svojich záväzkoch – aké má úvery, aké úroky z nich platí, aké má ostatné výdavky.
- Klient by mal prísť do banky včas. Nemal by sa dostať do časovej tiesne.
- Doklady, ktoré banke predkladá by mali byť čo najaktuálnejšie.
- Úverový rámec, ktorý klient žiada by si mal stanoviť tak, aby nemusel v krátkej dobe žiadať o úver znova.
- Klient by nemal zatajovať žiadne informácie. Banka potrebuje získať úplný obraz o jeho finančnej situácii. Prípadne zatajenie nejakej informácie môže zhoršiť jeho situáciu, pretože banka to môže brať ako podraz z jeho strany.
- Klient by mal mať porozumenie pre potrebu banky mať dostatok informácií. Banka musí dodržiavať bankové tajomstvo, a preto pracovníci banky musia zachovávať čo najprísnejšiu mlčanlivosť o všetkých zistených skutočnostiach.
- Čím správnejšie údaje klient uvedie, tým rýchlejšie o ňom banka získa ucelenú predstavu. Banka potrebuje predovšetkým vedieť, aká je istota a miera pravdepodobnosti, že svoje peniaze od klienta dostane neskôr naspäť.
- Pokiaľ klient potrebuje, mal by sa pýtať aj na názor bankového pracovníka. Ten mu však môže niečo len doporučiť, samotné rozhodnutie je na klientovi.
- V prípade, že existuje niekoľko variant k navrhovanému úveru, klient by sa mal spýtať na najvýhodnejšie úverové možnosti.
- Klient by mal posúdiť ponuku banky kriticky a skôr než s ňou súhlasí, mal by ju porovnať s inými ponukami.

- Klientovi nemôže uškodiť, keď udržiava kontakt s bankami, v ktorých nemá žiadny účet. Pokiaľ takéto ústavy chcú nalákať nových klientov, práve od nich môže plynúť zaujímavé ponuky.
- Klient by nemal byť „držgroš“ a neodchádzať hneď do inej banky. Mal by zvážiť pri jednaní aj to, akú cenu majú ostatné služby a osobné kontakty. Zbytočne by s nimi nemal hazardovať.
- Klient by mal mať pochopenie pre to, že banky neposkytujú úver v plnom rozsahu hodnoty jeho záruk.
- Pokiaľ klientovi k hypotéke ponúka banka nejakú službu navyše, mal by sa hneď spýtať, koľko ho bude stáť.
- Banka musí byť v priebehu úverového vzťahu plne informovaná o klientovej situácii. Žiadateľ o úver preto musí pamätať na to, že bude musieť banke priebežne poskytovať ďalšie podklady.⁴³
- Klient by sa mal pri podpise zmluvy správať zodpovedne, celú si ju prečítať, akékoľvek nejasnosti si hneď na mieste vyjasniť.
- V prípade, že počas splácania úveru dôjde k nejakej nepriaznivej situácii, mal by o nej bezodkladne informovať banku, a prejednať s ňou možné riešenie.

Klient by mal samozrejme počítať aj s rôznymi poplatkami, či už za list vlastníctva, vklad, či kolký. Správne poplatky pri získavaní informácií z katastra nehnuteľností a správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností sa určujú podľa zákona 145/1995 Zb .z. (zákon o správnych poplatkoch), položky 10 – 11.

„Krátky prehľad poplatkov v súvislosti s katastrom nehnuteľností:

a) Vydanie

1. výpisu z katastra nehnuteľností,
2. údajov o bonitovaných pôdno-ekologických jednotkách,
3. identifikácie parciel (písomnej alebo grafickej), za každých aj začatých 20 identifikovaných parciel,
4. kópie z katastrálnej mapy alebo mapy bývalého pozemkového katastra alebo z pozemkovoknižnej mapy alebo mapy určeného operátu, za každú kópiu formátu A3, A4,

⁴³ GROSJEAN, R. K. *Jednáme v bance*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1994. 269 s. ISBN 80-85603-66-7

5. kópie originálu listu vlastníctva, kópie pozemkovoknižnej vložky alebo bývalého pozemkového katastra, za každých aj začatých 20 parciel alebo 20 bytov a nebytových priestorov 8 eur,

b) Vydanie druhého a ďalšieho rovnopisu verejných listín uvedených v písmene a) 3 eurá ,

c) Poskytnutie katastrálneho operátu alebo iného operátu preukazujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnosti na nahliadnutie žiadateľovi s možnosťou vyhotovenia výpisu, náčrtu alebo poskytnutie informácie z katastra nehnuteľností v rámci jedného katastrálneho územia 3 eurá,

d) Poskytnutie informácií zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností a zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností na vyhotovenie vytyčovacieho náčrtu v rámci jedného katastrálneho územia 16,50 eura,

e) Poskytnutie informácií z katastrálneho operátu na zisťovanie údajov pre likvidáciu obchodných spoločností, dražby, bankové subjekty, v rámci jedného katastrálneho územia 6,50 eura,

f) Overenie štyroch vyhotovení geometrického plánu vrátane poskytnutých informácií 26,50 eura,

g) Overenie ďalších troch vyhotovení geometrického plánu 6,50 eura.

Položka 11

a) Návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností 66 eur ,

b) Návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností podaný elektronicky 33 eur.⁴⁴

Nakoniec tejto podkapitoly som si vybrala príklad z knihy *Financování bydlení*, ktorý vypovedá o tom, ako je potrebné byť pri celom procese žiadosti o hypotéku obozretný a dávať pozor na každý najmenší detail.

„Pán Karel plánoval kúpi domu a začal vyřizovat dokumenty potřebné pro žádost o hypotéku. Když bylo vše na nejlepší cestě, dostal pracovní nabídku, „která se neodmítá“. V práci se dohodl na ukončení pracovního poměru od počátku příštího měsíce. Myslel si, že když už má pro hypotéku potvrzení o příjmu vyřizené, nebude mít problém. Ale měl. Mzdová účtárna totiž na potvrzení podepsala, že když se změní situace a klient bude ve výpovědní

lhůtě, bude informovat banku. Jak podepsala, tak udělala. Klient pak nebyl pro banku partnerem až do chvíle, kdy v novém zaměstnání ukončil zkušební dobu. Naštěstí pro Karla se podařilo domluvit nástup bez zkušební lhůty, a přinesl tedy bance jiné potvrzení. Takový postup však není standardní, je potřeba se předem domluvit v bance, jestli ho bude akceptovat. Asi ho přijme v případě, že vaše nové místo je „lepší“, je u něho předpoklad stálého příjmu a hlavně když je zřejmé, že v tom samém roce neměníte místo už počtvrté.“⁴⁵

⁴⁴ Poplatky súvisiace s katastrom nehnuteľností. [online]. [2010]. [cit. 2011-01-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.enoviny.sk/?cid=37440>>

⁴⁵ VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 13 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

5 Záver

V súčasnosti sa banky, ktoré poskytujú hypotekárne úvery, predbiehajú v rôznych kampaniach a snažia sa tak prilákať nových klientov práve k nim. Hypotekárne úvery tak získavajú na popularite. Vďaka klesajúcim úrokovým sadzbám sú hypotekárne úvery stále dostupnejšie. V prípade, že klient splní zákonom stanovené podmienky, môže byť jeho úroková sadzba dokonca znížená až o 3 %.

Veľkou výhodou hypotekárneho úveru je to, že pokiaľ klient nemá dostatok svojich vlastných finančných prostriedkov na financovanie bývania, stačí ak splní bankou a zákonom požadované kritéria, a banka mu peniaze požičia.

Ako vidieť už zo samotnej charakteristiky hypotekárneho úveru, jedná sa o dlhoročný záväzok klienta voči banke, pri ktorom klient ručí svojou nehnuteľnosťou. A práve preto by si každý klient mal dopredu zvážiť, či bude schopný tento dlhoročný záväzok včas a riadne plniť a nemal by nechať nič na náhodu.

V praxi sa veľmi často stáva, že klient sa pri podpise zmluvy správa veľmi nezodpovedne, nakoľko ju ani neprečíta, aj keď je na to upozornený hypotekárnym špecialistom. Veľkou chybou je, že klient nehľadá do budúcnosti, úver si nezabezpečí poistením voči nepredvídaným okolnostiam, a príde túto situáciu riešiť, keď je už naozaj neskoro.

V prípade, že klient začne uvažovať o hypotekárnom úvere, nesmie ho hodnotiť len z jedného hľadiska. Ako je možné vidieť v kapitole 4.1, úverové produkty jednotlivých bánk sú v rôznych parametroch odlišné a niekedy skutočne záleží na najmenšom detaile, aby klient dostal výhodnejšiu hypotéku. Klient by si nemal pri takomto dlhoročnom záväzku zobrať hypotéku od „prvej“ banky od ktorej dostane ponuku, ale mal by si porovnať ponuky od viacerých finančných inštitúcií a zvážiť podľa svojich možností tu najlepšiu.

Splácanie hypotéky, ktorá je najčastejším úverom na bývanie, pripomína dĺžkou maratón. Za päť, pätnásť či tridsať rokov jej splácania sa môžu zmeniť nielen priority domácnosti, ale aj jej finančné možnosti, výška príjmu a iné okolnosti. A práve preto je veľmi dôležité sa pri žiadosti o úver a pri podpise zmlúv správať zo strany klienta veľmi obozretne a zodpovedne.

Zmyslom mojej práce bolo poukázať na možnosti využitia hypotekárnych úverov pri riešení financovania bývania, na ich podstatu, typy, podmienky a priebeh získania ako aj porovnanie hypoték na českom a slovenskom trhu. Pokiaľ bude moja diplomová práca využitá k tomu, aby pomohla jej prípadným čitateľom porozumieť problematike hypotekárnych úverov a bude pre nich prínosom, splní svoj cieľ.

Zoznam použitej literatúry

a) knihy, príspevky v zborníku

1. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
2. DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. vyd. Praha: Linde, 2001. 471 s. ISBN 80-7201-310-6.
3. GROSJEAN, R. K. *Jednáme v bance*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1994. 269 s. ISBN 80-85603-66-7.
4. KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*. 1. vyd. Kravaře: MARREAL SERVIS, 2010. 172 s. ISBN 978-80-254-677-4.
5. MARTÍNIKOVÁ, E. *(Ne)máte peníze – Co s tím?*. 1. vyd. Havlíčkův Brod: Fragment, 2003. 151 s. ISBN 80-7200-482-4.
6. Půlpánová, S. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
7. SYROVÝ, P.; NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 171 s. ISBN 80-247-0478-1.
8. VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

b) nariadenia vlády, zákony v platnom znení

1. Zákon č. 40/1964 Zb. z., občiansky zákonník
2. Zákon č. 145/1995 Zb. z., o správnych poplatkoch
3. Zákon č. 162/1995 Zb. z., katastrálny zákon
4. Zákon č. 483/2001 Zb. z., o bankách
5. Zákon č. 498/2010 Zb. z., o štátnom rozpočte
6. Zákon č. 513/1991 Zb. z., obchodný zákonník
7. Zákon č. 530/1990 Zb. z., o dlhopisoch
8. Zákon č. 582/2004 Zb. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
9. Zákon č. 595/2003 Zb. z., o dani z príjmov

c) elektronické publikácie

1. Sprievodca hypotékou. [online]. [2011]. [cit. 2010-05-11]. Dostupný z WWW: <<http://openiazoch.zoznam.sk/produkty/hb/sprievodca.asp>>

2. Aký je princíp štátneho príspevku pre mladých? [online]. [2010]. [cit. 2010-23-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.sk/byvanie/informacie/statny-prispevok-pre-mladych/princip/>>
3. Typy hypotekárnych úverov. [online]. [2010]. [cit. 2010-4-10]. Dostupný z WWW: <http://www.totalmoney.sk/viaco/typy-hypotekarnych-uverov>
4. Flexihypotéka. [online]. [2010]. [cit. 2010-4-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.vub.sk/osobne-financie/byvanie-pozicky/flexihypoteka/flexihypoteka/>>
5. Hypotekárne záložné listy[online]. [2010]. [cit. 2010-15-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.sk/byvanie/informacie/hypotekarny-uver/hzl/>>
6. Daňové povinnosti v prípade nadobudnutia (kúpy) nehnuteľnosti. [online]. [2011]. [cit. 2011-18-03]. Dostupný z WWW:<http://www.landhouse.sk/x-static-page-da%C5%88ov%C3%A9_povinnosti_v_pr%C3%ADpade_nadobudnutia_%28k%C3%BApy%29_nehnute%C4%BEnosti.html>
7. Vývoj hypotekárnych úverov 2010. [online]. [2011]. [cit. 2010-13-03]. Dostupný z WWW: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2010/2010-12-SK.pdf>
8. Hypotéky. [online]. [2011]. [cit. 2010-18-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/>>
9. Sazby jsou nízko. Státní podpora hypoték končí. [online]. [2011]. [cit. 2010-18-03]. Dostupný z WWW: < <http://www.hypindex.cz/clanky/sazby-jsou-nizko-statni-podpora-hypotek-konci/>>
10. Fincentrum hypindex. [online]. [2011]. [cit. 2010-18-03]. Dostupný z WWW: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
11. Porovnanie hypoték. [online]. [2011]. [cit. 2010-31-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.sk/byvanie/hypoteky/porovnanie-uverov/>>
12. Poplatky súvisiace s katastrom nehnuteľností. [online]. [2010]. [cit. 2010-01-04]. Dostupný z WWW: <http://www.enoviny.sk/?cid=37440>
13. Slovníček pojmov. [online]. [2010]. [cit. 2011-01-04]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/slovnicek-pojmu/>
14. Životné minimum v číslach a príkladoch. [online]. [2010]. [cit. 2011-19-01]. Dostupný z WWW: http://peniaze.pravda.sk/zivotne-minimum-v-cislach-a-prikladoch-dyc-sk-pstat.asp?c=A100605_065719_sk-pstat_p45
15. www.vub.sk

16. <http://www.dexia.sk/>
17. <http://www.csob.sk/>
18. <http://www.otpbank.sk/>
19. <http://www.mbank.sk/>
20. <http://www.slsp.sk/>
21. <http://www.tatrabanka.sk/cms/>
22. <http://www.unicreditbank.sk/>
23. http://www.volksbank.sk/servlet/vbsk?MT=/Apps/WEB/main.nsf/vw_ByID/ID_167D3C1D97E803E5C12575080046AA6B&OpenDocument=Y&LANG=SK&NCH=Y
24. http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=subportal01
25. www.csob.cz
26. <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1>
27. <http://www.hypotecnibanka.cz/>
28. <http://www.kb.cz/>
29. <http://www.lbbw.cz/>
30. www.mbank.cz
31. <http://www.postovnisporitelna.cz/Stranky/default.aspx>
32. <http://www.raiffeisenbank.cz/>
33. <http://www.unicreditbank.cz/cz/uvod.html>
34. <http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/home/index.html>
35. <http://www.wuestenrot.cz/>

Zoznam skratiek

a pod. – a podobne

atd – a tak dál

atď – a tak ďalej

BSM – bezpodielové spoluvlastníctvom manželov

č. – číslo

HZL – hypotekárny záložný list

NN – nadobudnutie nehnuteľnosti

OP – občiansky preukaz

P - podnikanie

p. a – per anum

PN – práce neschopnosť

RaU – rekonštrukcia a údržba

RD – rodinný dom

resp. – respektíve

SCP – stredisko cenných papierov

SR – Slovenská republika

SSM – stredoškolské vzdelanie s maturitou

SURaU – splatenie úveru skôr poskytnutého + rekonštrukcia a údržba

ŠPM – štátny príspevok pre mladých

t.j. – to jest

tzn. – to znamená

VBH – vlastníctvo bez hypotéky

VN – výstavba nehnuteľnosti

VŠ – vysokoškolské vzdelanie

VTO – vlastníctvo tretej osoby

VÚB – Všeobecná úverová banka

ZČ – závislá činnosť

Zb. z – zbierka zákonov

ZoBKZ – zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....

jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

.....

Zoznam príloh

Príloha č. 1. – Terminológia spojená s hypotekárnymi úvermi

Príloha č. 2. – Všeobecné obchodné podmienky pre hypotéky FO

Príloha č. 3. – Žiadosť o poskytnutie Flexihypotéky

Príloha č. 4. – Potvrdenie o príjme

Príloha č. 5. – Výpočet súm životného minima v modelových situáciách

Príloha č. 6. – Sumárny rozpočet

Príloha č. 7. – Katastrálna mapa

Príloha č. 8. – Vývoj poskytnutých hypotekárnych úverov za rok 2010

Príloha č. 9. – Vývoj úrokovej sadzby v ČR za rok 2010

Príloha č. 10. – Porovnanie českých a slovenských úverov

Príloha č. 11. – Výpis z katastra nehnuteľností

Príloha č. 12. – Európsky štandardizovaný informačný formulár pre Flexihypotéku

Príloha č. 1. : Terminológia spojená s hypotekárnymi úvermi

Anuitné splácanie

Spôsob splácania hypotekárneho úveru, kedy klient spláca po celú dobu trvania záväzku stále rovnakú výšku splátky. Anuitná splátka sa vždy skladá z dvoch častí, z istiny a z úrokov. Vzájomný pomer týchto dvoch častí sa v čase mení.

Bonita

Schopnosť klienta splácať úver.

Degresívne splácanie

Degresívne splácanie umožňuje sústrediť finančné zaťaženie na počiatočné obdobie splácania úveru a naopak ku konci úverového vzťahu splátky čo najviac znížiť.

Dlžník

Osoba povinná splatiť veriteľovi poskytnutú čiastku

Doba splácania

Doba splácania hypotekárneho úveru v rokoch.

Fixácia úrokovej sadzby

Fixná sadzba – na 1 rok, 3 roky, 5, 10, 15, 20, 25 alebo 3 rokov. Po dobu zvolenej fixácie úroku je garantovaná platnosť zmluvne zjednaných úrokových podmienok. Po uplynutí tejto doby sú s klientom zjednané úrokové podmienky na ďalšie obdobie, súčasne má pri zmene fixácie možnosť mimoriadnou splátkou splatiť hypotekárny úver alebo jeho časť bez sankcií a poplatkov.

Fyzická osoba

Osoba, ktorá nadobúda právnu subjektivitu okamžikom narodenia, stráca ju okamžikom smrti. Fyzická osoba nadobúda spôsobilosť k právnym úkonom v plnom rozsahu plnoletosti, to znamená dovŕšením 18. roku veku.

Progresívne splácanie

Spôsob splácania hypotekárneho úveru, kedy sa klientovi po dobu splácania úveru objem splátky zvyšuje. Mesačná splátka je po dobu jedného roku v rovnakej výške a pre nasledujúce obdobie sa vždy zvyšuje o pevný koeficient rastu

Právnická osoba

Osoba (napríklad obchodná spoločnosť, obce, atď.), ktorá má spôsobilosť k právnym úkonom odo dňa účinnosti zápisu do Obchodného registra, do ktorého sa zapisuje, pokiaľ zvláštny zákon nestanoví inak.

Refinancovanie úveru

Splatenie predchádzajúce úverového záväzku od iných bánk, ktorého účelom bola investícia do nehnuteľnosti, novým úverom.

Veriteľ

Osoba, ktorá je oprávnená požadovať uhradenie pohľadávka.

Výška úveru

Čiastka, ktorú si klient od banky požičiava.

Úroková sadzba

Čiastka, ktorú je dlžník povinný platiť veriteľovi z jeho pohľadávky, stanovená určitým percentom z dlžnej čiastky za určité obdobie.

Žiadateľ o úver

Osoba plnoletá, oprávnená k právnym úkonom a s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky. Žiadateľ môže byť jediná osoba či o úver môže žiadať viac osôb – žiadateľov. Aspoň jeden musí byť vlastníkom úverovanej nehnuteľnosti alebo sa ním stane v dôsledku realizácie investičného zámeru alebo musí byť aspoň osobou s právom úverovanú nehnuteľnosť užívať (netýka sa Amerických hypoték).

Životné minimum

Výška finančných prostriedkov nevyhnutných pre domácnosť k dočasnému zaisteniu základných životných potrieb jej členov na veľmi skromnej úrovni. Zahŕňa náklady na zaistenie osobných potrieb (výživa, ošatenie, služby, rozvoj vzdelania, atď.) a spoločné náklady domácnosti (náklady na bývanie a súvisiace služby).⁴⁶

⁴⁶ Slovníček pojmov. [online]. [2010]. [cit. 2011-01-04]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/slovnicek-pojmu/>

Príloha č. 2. – Všeobecné obchodné podmienky pre hypotéky FO



VÚB BANKA

VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25
Obch. reg.: Okresný súd Bratislava 1
Oddiel: Sa, Vložka č. 341/B, IČO: 31320155, vub.sk

Všeobecné obchodné podmienky Všeobecnej úverovej banky, a.s., na poskytovanie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby

ČLÁNOK I Všeobecné ustanovenia

1. Všeobecné podmienky Všeobecnej úverovej banky, a.s., na poskytovanie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby (ďalej aj „obchodné podmienky“) upravujú právne vzťahy Všeobecnej úverovej banky, a.s., (ďalej „banka“ alebo „VÚB, a.s.“, alebo „veriteľ“) s ďalšími osobami pri poskytovaní hypotekárnych úverov (ďalej „úver“) v súlade so zákonom č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov a inými všeobecne záväznými predpismi. Tieto obchodné podmienky upravujú poskytovanie úverov pre fyzické osoby občanov a nevzťahujú sa na podnikateľské subjekty.
2. Tieto obchodné podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou príslušnej zmluvy o poskytnutí úveru (ďalej „úverová zmluva“), ktorej podpisom dlžník, resp. iné osoby potvrdili, že boli s nimi oboznámené a súhlasia s ich obsahom.
3. Na účely týchto obchodných podmienok sa používajú pojmy s nasledujúcim významom, resp. vysvetlením:

Dlžník – osoba a/alebo osoby, ktoré sú zmluvnou stranou banky v úverovej zmluve, a/alebo osoby, ktoré sa zaviazali voči banke zaplatiť pohľadávku banky a/alebo jej príslušnú časť na základe prevzatia dlhu alebo prísľubu k záväzku, a/alebo osoby, na ktoré prešiel alebo bol prevedený záväzok zaplatiť pohľadávku banky a/alebo jej príslušnú časť;

Fixovaná úroková sadzba – pohyblivá úroková sadzba, ktorá je pevne stanovená na príslušné Fixované obdobie počas ktorého sa nemôže zmeniť, pričom po uplynutí Fixovaného obdobia môže byť jednostranne zmenená v súlade s ustanoveniami Úverovej zmluvy a Obchodných podmienok

Klient – žiadateľ o úver – fyzická osoba po dosiahnutí plnoletosti;

Mimoriadna splátka – čiastočné splatenie úveru pred lehotou splatnosti;

Obchodné miesto banky – retailová pobočka;

Objekt úveru – nehnuteľnosť financovaná z peňažných prostriedkov hypotekárneho úveru;

Osoba zabezpečujúca pohľadávku banky – vlastník nehnuteľnosti – záložca, tretia osoba, ktorá záložným právom k svojej nehnuteľnosti zabezpečuje záväzok dlžníka z úverovej zmluvy, alebo ručiteľ;

Pohľadávka banky – pohľadávka banky voči dlžníkovi na zaplatenie úveru alebo na vrátenie plnenia poskytnutého na základe zmluvy spolu s príslušenstvom pohľadávky banky a so súčasťami pohľadávky banky;

Príslušenstvo pohľadávky banky – úroky, úroky z omeškania, náklady a trovy spojené s vyháňaním pohľadávky;

Predmet zabezpečenia/Založená nehnuteľnosť – tuzemská nehnuteľnosť, ku ktorej je zriadené záložné právo v prospech banky na zabezpečenie pohľadávky banky z úverovej zmluvy;

Príspevok banky – výška príslušného percenta, ktorým banka znižuje výšku úrokovej sadzby určenej v zmluve o hypotekárnom úvere v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o bankách;

Poberateľ hypotekárneho úveru – fyzická osoba, splňajúca podmienky upravené zákonom o bankách na vznik nároku na štátny príspevok;

Mladý poberateľ hypotekárneho úveru – dlžník zo zmluvy o hypotekárnom úvere poskytnutom na účely podľa §68 písm. a) až c) Zákona o bankách, ktorým je fyzická osoba, ktorá ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver dovŕšila 18 rokov veku a neprekročila 35 rokov veku; požiadavku na vek musí splňať každý z manželov alebo každý z viacerých spoludlžníkov;

Splátka – pravidelná anuitná splátka úveru, dohodnutá podľa úverovej zmluvy a uvedená v splátkovom kalendári, ktorej časť tvorí splátka úveru a zvyšnú časť splátka úrokov;

Súčasť pohľadávky – poplatky v zmysle úverovej zmluvy a Cenníka VÚB, a.s., náklady spojené s realizáciou záložného práva, pohľadávka voči dlžníkovi na vrátenie štátneho príspevku, ako aj iné druhy poplatkov a nákladov, na ktorých zaplatenie sa zaviazal dlžník a/alebo osoba zabezpečujúca pohľadávku;

Súťaž – verejná obchodná súťaž v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov;

Štátny príspevok – príspevok z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky v zmysle zákona o bankách, ktorým sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere;

Štátny príspevok pre mladých – príspevok z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky v zmysle zákona o bankách, poskytovaný mladému poberateľovi úveru, ktorým sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere a ktorú sa poskytuje počas piatich rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru (od prvej anuitnej splátky hypotekárneho úveru, resp. od povolenia vkladu záložného práva k predmetu zabezpečenia v období odkladu splátky istiny);

Úver – peňažné prostriedky, ktoré banka poskytne dlžníkovi na základe úverovej zmluvy a ktoré je dlžník povinný vrátiť banke podľa podmienok úverovej zmluvy;

Úverová zmluva – zmluva o poskytnutí hypotekárneho úveru, ktorou je Zmluva o poskytnutí flexihypotéky alebo aj Zmluva o financovaní bývania;

Zákon o bankách – zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK II Žiadosť o poskytnutie hypotekárneho úveru

1. Banka posudzuje žiadosť klienta o poskytnutie úveru na základe vyplneného predpísaného tlačiva, ktorého obsahovými náležitosťami sú najmä:
 - a) údaje o klientovi (resp. žiadateľovi, spoluziadateľovi) a iných osobách, ak zabezpečujú záväzok klienta,
 - b) údaje o zamestnaní, resp. údaje o podnikaní, ak zdrojom príjmu je príjem z podnikania,
 - c) údaje o účele, výške požadovaného úveru a lehote splatnosti úveru,
 - d) údaje o nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom zabezpečenia úveru záložným právom, a údaje o nehnuteľnosti, ktorá je objektom úveru, ak nie je totožná s predmetom zabezpečenia úveru,
 - e) prípadne ďalšie údaje požadované bankou.
2. Klient je povinný spolu so žiadosťou predložiť banke aj doklady preukazujúce skutočnosť v nej uvádzané.
3. Prípadnú bližšiu špecifikáciu požadovaných podkladov k žiadosti poskytne klientovi obchodné miesto banky, v ktorom sa žiadosť podáva.

ČLÁNOK III Postup pri predkladaní žiadosti o hypotekárny úver

1. Tlačivo žiadosti o poskytnutie úveru je k dispozícii na ktoromkoľvek obchodnom mieste banky, kde si klient môže podať žiadosť o úver.
2. Po vyplnení tlačiva žiadosti je zamestnanec obchodného miesta oprávnený skontrolovať správnosť vyplnenia, doložené prílohy a overiť si aj pravdivosť údajov, ktoré sú v ňom uvedené.
3. O výsledku posúdenia žiadosti banka klienta informuje. Poskytnutie úveru si nemožno právne nárokovať.

ČLÁNOK IV Podmienky poskytovania úveru

1. Úver môže byť poskytnutý na tieto účely:
 - a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
 - b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
 - c) údržbu tuzemských nehnuteľností
 - d) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý je hypotekárnym úverom.
 - e) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý nie je hypotekárnym úverom.
2. Minimálna výška úveru je 6 600,- EUR, maximálna výška je obmedzená hodnotou nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom zabezpečenia úveru záložným právom v súlade s ustanoveniami zákona o bankách. Banka je viazaná len vlastným ohodnotením tejto nehnuteľnosti.
3. Lehota splatnosti úveru je minimálne 4 roky a maximálne 30 rokov.
4. Pri hypotekárnych úveroch banka uplatňuje tieto typy úrokovej sadzby:
 - a) fixovaná na 1 rok,
 - b) fixovaná na 5 rokov,
 - c) fixovaná na 10 rokov.Fixované obdobie začína plynúť od dátumu prvého čerpania Úveru. V prípade zmeny Fixovanej úrokovej sadzby po uplynutí Fixovaného obdobia bude začiatok každého nového Fixovaného obdobia číselne zhodný s dňom a mesiacom v ktorom bolo uskutočnené prvé čerpanie Úveru.

ČLÁNOK IVa Štátny príspevok, štátny príspevok pre mladých a príspevok banky

1. Podmienky poskytnutia štátneho príspevku k úrokovej sadzbe, ako aj jeho straty, upravuje výhradne zákon o bankách. Zákon o bankách rozlišuje dva druhy štátnych príspevkov, ktorými sú štátny príspevok a štátny príspevok pre mladých (v ďalšom texte tohto článku aj „štátny príspevok“, ak sa text vzťahuje na obidva druhy štátnych príspevkov). Výška obidvoch štátnych príspevkov sa určuje každoročne zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok a v tom roku platí pre všetky zmluvy o hypotekárnom úvere, uzatvorené za podmienok podľa príslušných ustanovení zákona o bankách (ďalej aj „zákonné dôvody“), ktoré sa vzťahujú na príslušný druh štátneho príspevku.
2. Ak banka nedostane od štátu prostriedky štátneho príspevku v lehote stanovenej zákonom o bankách, vyhradzuje si právo požadovať od dlžníka splátku úveru pri plnej výške úrokovej sadzby, a to až do splnenia uvedeného záväzku zo strany štátu.
3. Konkrétna výška štátneho príspevku na rok, v ktorom sa uzatvára úverová zmluva, vyplýva

- priamo zo zákona o štátnom rozpočte na príslušný rok. Konkrétna výška príspevku banky je určená bankou na príslušný rok a jej výšku je banka oprávnená ponechať, resp. meniť pre príslušný ďalší rozpočtový rok v závislosti od určenia štátneho príspevku pre mladých na príslušný rozpočtový rok do výšky v súlade so zákonom o bankách. V nasledujúcich rokoch bude dlžníkovi, ktorým je poberateľ hypotekárneho úveru alebo mladý poberateľ hypotekárneho úveru, písomne oznámená nová výška štátneho príspevku formou oznámenia o určení novej výšky štátneho príspevku na príslušný kalendárny rok spolu s novou výškou splátok, ak zákon o štátnom rozpočte na príslušný kalendárny rok výšku štátneho príspevku zmení. Písomné oznámenie sa po jeho doručení stáva neoddeliteľnou súčasťou úverovej zmluvy s účinnosťou uvedenou v tomto písomnom oznámení. V prípade, že sa výška štátneho príspevku na príslušný kalendárny rok nezmení a štátny príspevok bude určený v rovnakej výške ako predchádzajúci kalendárny rok, banka nebude posilať písomné oznámenie.
- V prípade zákonného zániku nároku na štátny príspevok banka písomne oznámi túto skutočnosť dlžníkovi s uvedením zákonných dôvodov zániku tohto nároku a s oznámením o povinnom splácaní úveru splátkami vo výške bez štátneho príspevku, prípadne aj o povinnosti vrátenia štátneho príspevku zo zákonných dôvodov, vrátane údajov o výške štátneho príspevku podliehajúceho vráteniu. V prípade povinnosti vrátenia štátneho príspevku pre mladých je banka oprávnená požadovať vrátenie príspevku banky.
 - Príspevok banky sa poskytuje dlžníkovi každoročne počas 5 rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru (od prvej anuitnej splátky hypotekárneho úveru, resp. od povolenia vkladu záložného práva k predmetu zabezpečenia v období odkladu splátky istiny). Po uplynutí tejto lehoty dlžníkovi zaniká nárok na štátny príspevok pre mladých a súčasne mu vzniká nárok na štátny príspevok, ak v tom období dlžník splňa, podľa zákona o bankách, zákonné dôvody na jeho priznanie. Počas obdobia trvania nároku na štátny príspevok pre mladých je prípadná zmena výšky príspevku bankou oznamovaná dlžníkovi v písomnom oznámení o novej výške štátneho príspevku. Podmienky straty nároku na príspevok banky sú totožné so zákonnými dôvodmi zániku nároku na štátny príspevok pre mladých. Oznámenie banky o dôvodoch zániku nároku na štátny príspevok obsahuje aj oznámenie o zániku nároku na príspevok banky.
 - Malý poberateľ hypotekárneho úveru je oprávnený požiadať banku o odklad splátky istiny úveru na dobu 5 rokov od poskytnutia a začatia úročenia hypotekárneho úveru, na základe čoho banka umožní odklad splátok istiny na uvedené obdobie v súlade s §85a ods. 3 Zákona o bankách. Malý poberateľ hypotekárneho úveru je takisto oprávnený požiadať banku o odklad splátok istiny úveru alebo o zníženie mesačnej splátky úveru až na polovicu jej výšky na dobu 24 mesiacov, ak sa mu narodí dieťa a písomne požiada banku o vykonanie príslušnej zmeny do 3 mesiacov po narodení dieťaťa spolu s doložením rodného listu dieťaťa.
 - Malý poberateľ hypotekárneho úveru je oprávnený kedykoľvek na základe predchádzajúceho písomného oznámenia, resp. žiadosti, vykonať bezplatne mimoriadnu splátku vrátane predčasného splatenia úveru počas trvania nároku na štátny príspevok pre mladých. Banka v tomto období nebude účtovať dlžníkovi žiadny poplatok.
 - Ustanovenia ostatných článkov týchto obchodných podmienok, ktoré nesúvisia s osobitnou úpravou podľa Zákona o bankách v súvislosti so štátnym príspevkom, sa vzťahujú aj na poberateľov hypotekárneho úveru alebo mladých poberateľov hypotekárneho úveru.

ČLÁNOK V Zabezpečenie úveru

- V zmysle zákona o bankách musí byť hypotekárny úver zabezpečený záložným právom banky k tuzeckému nehnuteľnosti, ktorej hodnotu určuje banka. Banka je podľa zákona o bankách viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľnosti.
- Podmienkou poskytnutia úveru je aj poistenie založenej nehnuteľnosti s výnimkou pozemkov a predloženie potvrdenia poisťovne o prijatí oznámenia o zriadení záložného práva a o vinkulovaní poisťovného plnenia minimálne do výšky objemu schváleného úveru.
- V prípade dlžníka, ktorý má príjem zo závislej činnosti, je povinným zabezpečením úveru dohoda o zrážkach zo mzdy, ktorá je bližšie upravená priamo v úverovej zmluve.
- Iné dodatočné zabezpečenie nie je povinné. Klient však môže ponúknuť banke ako dodatočné zabezpečenie ručenie ručiteľom na zabezpečenie celej výšky úveru vrátane príslušenstva, poistenie hypotekárneho úveru alebo uzavretie životnej poisťky dlžníka takisto do celej výšky úveru.

ČLÁNOK VI Čerpanie úveru

- Čerpanie úveru môže byť jednorazové alebo postupné. Maximálny počet čerpaní je 6. Dátum prvého čerpania nesmie byť neskôr než 6 mesiacov od uzavretia úverovej zmluvy. V opaknom prípade veriteľ nie je povinný úver dlžníkovi poskytnúť. Za poskytnutie hypotekárneho úveru zmluvné strany považujú deň pripísania peňažných prostriedkov na čerpací účet.
- Lehota na vyčerpanie úveru je maximálne 18 mesiacov odo dňa prvého čerpania. Po splnení podmienok na čerpanie úveru, uvedených v úverovej zmluve, a preukázaní ich splnenia banke dlžník písomne požiada o čerpanie úveru, resp. o prvé čerpanie úveru, s určením presného termínu a výšky čerpania.
- Pri postupnom čerpaní po splnení stanovených podmienok na ďalšie čerpania (predloženie dokladov o účelovom použití predchádzajúceho čerpania úveru) dlžník písomne požiada o ďalšie čerpanie.
- Hypotekárny úver sa spravídla poukazuje bezhotovostným spôsobom na účet oprávnenej osoby v zmysle príslušného dokladu preukazujúceho účel úveru.
- Ak je účelom úveru financovanie výstavby nehnuteľnosti alebo zmena dokončenej stavby, pri postupnom čerpaní je možné zálohové čerpanie na bežný účet klienta. V takomto prípade výška prvého čerpania môže byť maximálne 50 % objemu úveru, najviac však 66 400,- EUR. V prípade že banka zohľadňuje budúcu hodnotu nehnuteľnosti, výška prvého čerpania môže byť maximálne 70 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti, stanovenej v čase schválenia hypotekárneho úveru a súčasne maximálne 50 % z výšky úveru, najviac však 66 400,- EUR. Nasledujúce čerpanie bude uvoľnené vždy až po predložení dokladov o účelovom použití predchádzajúceho čerpania. Posledné čerpanie musí byť minimálne 10 % objemu úveru a bude uvoľnené po predložení dokladov o účelovom použití celého objemu úveru.

ČLÁNOK VII Splácanie úveru

- V prípade jednorazového čerpania úveru budú termíny a výška jednotlivých splátok (úrokov a istiny) uvedené v splátkovom kalendári, ktorý dlžník dostane pri prvom čerpaní, pokiaľ v úverovej zmluve nie je uvedené inak. Dlžník sa zaväzuje splácať úver podľa uvedeného splátkového kalendára.
- V prípade postupného čerpania do obdobia vyčerpania celého úveru sa dlžník zaväzuje splácať mesačne len úroky z vyčerpanej istiny úveru, ktoré sú splatné v mesiaci nasledujúcom

- po čerpaní úveru. Úroky banky vypočítava na báze roka s 360 dňami a mesiaca s aktuálnym počtom dní. Výšku splácaných úrokov bude banka oznamovať dlžníkovi písomne po každom čerpaní. Po vyčerpaní celého úveru sa dlžník zaväzuje splácať úver anuitnými splátkami, resp. podľa upraveného splátkového kalendára. Termíny a výška jednotlivých splátok budú po vyčerpaní celého objemu úveru uvedené v splátkovom kalendári, ktorý bude dlžníkovi zaslaný poštou najneskôr do 5 pracovných dní po vyčerpaní celého úveru. Dlžník sa zaväzuje splácať úver podľa poslaného splátkového kalendára. Splátka sa považuje za uhradenú, pokiaľ je uhradená na príslušný evidenčný účet banky v plnej výške najneskôr v deň splatnosti splátky. Čiastočné plnenie banku nepovažuje za uhradenú splátku.
- Banka môže na žiadosť dlžníka povoliť odklad platenia istiny v lehote určenej v úverovej zmluve alebo aj odklad splácania anuitných splátok, t.j. istiny a úroku.
 - Splácanie úveru a pohľadávok banky je zabezpečené bankovým inkasom z účtu vedeného vo VÚB, a.s., alebo iným bezhotovostným alebo hotovostným spôsobom na príslušný evidenčný účet. Spôsob splácania si určí dlžník najneskôr pri prvom čerpaní úveru. Dlžník je povinný dodržiavať podmienky spôsobu vykonania jednotlivých druhov platieb uvedené v dokumente „Informácia pre klienta o splácaní“, ktorý dlžník obdrží spolu s úverovou zmluvou, pokiaľ sa rozhodne k inému spôsobu splácania úveru ako inkasom z účtu vedeného vo VÚB, a.s. V prípade splácania úveru bankovým inkasom banka realizuje bankové inkaso na farchu osobného účtu dlžníka, vedeného vo VÚB, a.s., jeden pracovný deň pred termínom splatnosti príslušnej splátky. Pri splácaní úveru iným spôsobom ako inkasom z bežného účtu vo VÚB, a.s., môžu byť bankou evidované voči dlžníkovi preplatky z dôvodu, že dlžník pošle na splátku viac peňažných prostriedkov ako je skutočná výška splatnej splátky úveru. V prípade vzniku takýchto preplatkov zo strany dlžníka, ktorý banke neoznámil číslo účtu na ktorý mu má byť vrátený preplatok, banka je oprávnená vzniknuté preplatky použiť na vykonanie mimoriadnej splátky úveru prevodom na úverový účet dlžníka, pričom v prípade vykonania takejto mimoriadnej splátky zasle dlžníkovi nový splátkový kalendár. Za vykonanie mimoriadnej splátky podľa predchádzajúcej vety je banka oprávnená účtovať si poplatok za vykonanie mimoriadnej splátky vo výške podľa platného Cenníka VÚB, a.s.
 - Mimoriadna splátka je každá splátka úveru, ktorej výšku a termín splatnosti neobsahuje príslušný splátkový kalendár a vykonanie ktorej dlžník vopred písomne oznámí banke v súlade s týmto článkom, pričom úhradou mimoriadnej splátky úver nie je predčasne splatený. Mimoriadna splátka nemôže byť vykonaná v takej výške, v dôsledku ktorej by pri jej úhrade zostal taký nízky nesplatený zostatok istiny úveru pri ktorej by nebolo technicky možné zo strany banky vyhotoviť nový splátkový kalendár s anuitnými splátkami do konca obdobia splatnosti úveru. V prípade, ak dlžník oznámí banke vykonanie mimoriadnej splátky vo výške podľa predchádzajúcej vety, banka je oprávnená neúčtovať túto mimoriadnu splátku. Predčasné splatenie úveru sa vykonáva jednorazovou splátkou vo výške celkovej pohľadávky banky ku dňu predčasného splatenia úveru úhradou ktorej úverový vzťah zaniká (na rozdiel od mimoriadnej splátky).
 - Na účely vykonania mimoriadnej splátky alebo predčasného splatenia úveru podľa týchto obchodných podmienok je dlžník povinný vopred písomne oznámiť banke plánované vykonanie mimoriadnej splátky, resp. požiadavku na predčasné splatenie úveru, najneskôr 15 dní pred plánovanou mimoriadnou splátkou alebo termínom predčasného splatenia. Po vykonaní mimoriadnej splátky banka zasle dlžníkovi nový splátkový kalendár. V prípade predčasného splatenia úveru banka zasle dlžníkovi písomné oznámenie o celkovej výške pohľadávky banky, ktorá je platná k príslušnému dátumu kalendárneho mesiaca plánovaného predčasného splatenia určeného bankou v tomto písomnom oznámení. Úverová zmluva môže obsahovať bližšiu úpravu postupov pri podaní oznámenia zo strany dlžníka o vykonaní bezodplatnej mimoriadnej splátky alebo bezodplatného predčasného splatenia úveru, tzn. bez účtovania príslušného poplatku podľa platného Cenníka VÚB, a.s. v súlade s podmienkami uvedenými v úverovej zmluve.
 - V prípade omeškania dlžníka so splácaním úveru je povinný banke okrem úrokov z úveru zaplatiť aj úroky z omeškania a poplatky. Úroky z omeškania sú splatné denne. Dĺžna istina sa úročí úrokom z omeškania od prvého dňa omeškania až do dňa, ktorý predchádza dňu splatenia dlžnej čiastky.

ČLÁNOK VIII Práva a povinnosti zmluvných strán

- Banka je oprávnená priebežne posudzovať bonitu dlžníka, ktorému poskytla hypotekárny úver, ako aj bonitu prípadného ručiteľa. Ďalej si banka vyhradzuje právo preverovať kvalitu zabezpečenia hypotekárneho úveru, ako aj všetky ďalšie skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na návratnosť hypotekárneho úveru. Zvláštnu pozornosť bude banka venovať skutočnosti, či dlžník použil úver na účel, na ktorý mu bol tento úver poskytnutý.
- Dlžník sa zaväzuje na požiadanie banky kedykoľvek v priebehu trvania úverového vzťahu predložiť:
 - doklady preukazujúce jeho finančnú situáciu. S tým cieľom je banka oprávnená vyžadovať ďalšie doklady nevyhnutné na overenie účelovosti a návratnosti hypotekárneho úveru a overovať vierohodnosť údajov poskytnutých dlžníkom;
 - aktuálny list vlastníctva k predmetu zabezpečenia, na ktorom viazne záložné právo v prospech banky;
 - znalecký posudok k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zabezpečenia;
 - aktuálny doklad o platení poisťovného (v prípade poistenia predmetu zabezpečenia, resp. aj v prípade životného poistenia dlžníka).
- Ďalej sa dlžník zaväzuje:
 - splácať poskytnutý úver vrátane príslušenstva v termínoch a sumách dohodnutých v úverovej zmluve. V prípade omeškania so splátkami hypotekárneho úveru podľa tejto zmluvy sa zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania vo výške uvedenej v úverovej zmluve;
 - informovať banku o podstatnom poškodení alebo zničení nehnuteľnosti, ku ktorej bolo zriadené záložné právo banky, a rešpektovať požiadavku banky zabezpečiť doplnenie zabezpečenia hypotekárneho úveru zriadením záložného práva k inej nehnuteľnosti;
 - informovať banku o všetkých uvažovaných závažných zmenách, týkajúcich sa založenej nehnuteľnosti, hlavne o zmene účelu využitia založenej nehnuteľnosti a o stavebných úpravách rozsiahlšieho charakteru, a neuskutočniť ich bez písomného súhlasu banky;
 - umožniť oprávnenému zamestnancovi banky vykonať fyzickú previerku účelovosti poskytnutého úveru a stavu založenej nehnuteľnosti. Ak dôjde k zániku alebo znehodnoteniu založenej nehnuteľnosti, dlžník je povinný škodu odstrániť bez zbytočného odkladu. Ak dôjde k poškodeniu založenej nehnuteľnosti v takom rozsahu, že to bude mať za následok objektívne zníženie jej ceny, prípadne keď k zníženiu ceny dôjde v dôsledku zmien na trhu s nehnuteľnosťami, banka má právo požadovať aktualizáciu znaleckého posudku, resp. vyvzat dlžníka, aby doplnil zabezpečenie hypotekárneho úveru zriadením záložného práva k inej vhodnej nehnuteľnosti. Ak tak dlžník neurobí 3 mesiace od doručenia výzvy banky, banka je oprávnená požadovať okamžité splatenie celej dlžnej sumy vrátane príslušenstva plynúceho z úverového vzťahu;
 - poistiť nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zabezpečenia hypotekárneho úveru, proti živelným pohromám a iným rizikám, a to na sumu, ktorá v prípade poisťovnej udalosti umožní plnú náhradu nákladov na obnovenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu (minimálne do výšky

- hodnoty nehnuteľnosti bez pozemku, určenej bankou). Poistenie nehnuteľnosti sa dlžník zaväzuje zabezpečiť po celý čas trvania zmluvne dohodnutého záväzku. Ďalšou podmienkou banky je, aby dlžník, resp. záložca, doložil banke písomné oznámenie poslané príslušnej poisťovni, ktorým poisťovní oznámil vznik záložného práva k poistenej nehnuteľnosti v súlade s § 151 mc ods. 2 Občianskeho zákonníka, na základe čoho plnenie z poistnej zmluvy bude zo zákona zabezpečené priamo v prospech banky vo výške poistnej sumy, resp. minimálne vo výške určenej vinkulácie v oznámení poslanom poisťovni pre prípad, že by si nárok z poistného uplatňovali viacerí záložní veritelia. V prípade, že poistná suma nepostačuje na krytie pohľadávky predchádzajúceho záložného veriteľa a banky, dlžník je povinný zabezpečiť poistenie a založenie inej nehnuteľnosti na účely povolenia čerpania úveru;
- f) platiť včas poistné za životné poistenie, z ktorého sa zabezpečuje splácanie istiny hypotekárneho úveru, podľa dohodnutých podmienok poistenia s príslušnou poisťovňou a súčasne zabezpečiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech banky po celý čas splatnosti úveru;
- g) platiť včas poistné za životné poistenie uzavreté ako dodatočné zabezpečenie úveru a súčasne zabezpečiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech banky po celý čas úveru;
- h) v prípade úmrtia záložcu, tretej osoby je dlžník povinný ponúknuť banke inú nehnuteľnosť na zabezpečenie hypotekárneho úveru záložným právom, a to najneskôr do 2 mesiacov odo dňa oznámenia úmrtia záložcu, ak v uvedenej lehote nebude skončené dedičské konanie, resp. pokiaľ sa dlžník nestane dedičom založenej nehnuteľnosti; v tejto súvislosti je dlžník povinný v uvedenej lehote predložiť banke znalecký posudok novej nehnuteľnosti na účely stanovenia jej hodnoty podľa metodiky banky vrátane listu vlastníctva nie staršieho než dva mesiace, a to na účely uzavretia záložnej zmluvy;
- i) v prípade splácania formou bankového inkasa z účtu vedeného vo VUB, a.s. zabezpečiť na príslušnom účte dostatok finančných prostriedkov na úhradu splátok hypotekárneho úveru vrátane príslušenstva;
- j) informovať banku bez zbytočného odkladu o zmene zamestnania, zmene adresy, o rozvoje manželstva, úmrtí záložcu alebo zániku záložcu (pokiaľ ide o právnickú osobu), v prípade, keď záložca nie je totožný s osobou dlžníka, o úmrtí ručiteľa alebo spoludlžníka.
4. Ak poskytnuté plnenie dlžníka na úhradu omeškaných platieb z dôvodu plnenia peňažných záväzkov zo zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru nestačí na splnenie všetkých jeho peňažných záväzkov, poskytnuté plnenie banky použije najprv na najskôr splatný záväzok, a to najskôr jeho príslušenstvo, a to aj vtedy, ak dlžník pri platení určí inak. V prípade vzniku nákladov banky spojených s mimosúdnym vymáhaním pohľadávky voči dlžníkovi je banka oprávnená započítať tieto náklady do celkovej výšky vymáhanej pohľadávky na farchu dlžníka.
5. Dlžník je povinný uhradiť banke škodu (skutočnú škodu a úšly zisk), ktorá jej vznikne v dôsledku akéhokoľvek porušenia zmluvných podmienok zo strany klienta.

ČLÁNOK IX

Výpoved úverovej zmluvy

Dlžník je oprávnený vypovedať poskytnutie úveru s okamžitou účinnosťou bez udania dôvodu. Výpoved podľa tohto bodu je dlžník oprávnený podať za podmienky, že nedošlo k akémukoľvek čerpaniu úveru.

ČLÁNOK X

Odstúpenie od úverovej zmluvy

- Banka môže odstúpiť od úverovej zmluvy z týchto dôvodov:
 - dlžník nesplnil v stanovenej lehote podmienky čerpania zostatku úveru alebo celého úveru;
 - dlžník nevyčerpal úver ani po písomnej upomienke alebo písomne oznámil banke odmietnutie čerpania úveru;
 - v prípade zrušenia alebo zániku životného poistenia, ktorým sa zabezpečuje splácanie istiny hypotekárneho úveru, v dôsledku porušenia podmienok poistenia dlžníkom počas lehoty splatnosti hypotekárneho úveru alebo v prípade nezaplatenia príslušnej splátky istiny úveru na základe výzvy banky na jej zaplatenie určenej príslušnému dlžníkovi. Toto platí len v prípade poskytnutia hypotekárneho úveru v kombinácii so životným poistením (s upraveným splátkovým kalendárom).
 - dlžník je v omeškaní s úhradou viac ako dvoch splátok alebo jednej splátky dlhšie ako 3 mesiace a bol na ich zaplatenie písomne vyzvaný s upozornením na právo banky odstúpiť od zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru. Banka je na tieto účely oprávnená poslať dlžníkovi dve upomienky vrátane pokusu o zmier. Pre doručovanie upomienok platia podmienky upravené v bode č. 6 čl. XIV obchodných podmienok banky.
 - dlžník nepožiadala banku o prvé čerpanie úveru ani po uplynutí 6 kalendárnych mesiacov od mesiaca v ktorom kumulatívne splnil všetky podmienky na čerpanie úveru uvedené v úverovej zmluve.
 - v prípade, ak sa banka pred čerpaním úveru dozvie o závažných okolnostiach ohrozujúcich pravidelný príjem dlžníka.
- V prípade odstúpenia od úverovej zmluvy je dlžník povinný vrátiť čerpané peňažné prostriedky, poskytnuté bankou vrátane príslušenstva v lehote určenej v písomnom oznámení banky o odstúpení od zmluvy.
- Ak banka využije svoje právo odstúpiť od úverovej zmluvy alebo požadovať predčasné splatenie úveru, platnosť zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, zabezpečujúca dlžníkov záväzok, zostáva nezmenená. Toto sa rovnako vzťahuje aj na iné formy zabezpečenia, ak boli zriadené na účely poskytnutia hypotekárneho úveru.

ČLÁNOK XI

Okamžitá splatnosť úveru

- Banka je oprávnená odmietnuť poskytnutie úveru alebo jeho časti dlžníkovi podľa úverovej zmluvy alebo požadovať, aby dlžník vrátil celú poskytnutú sumu úveru s príslušenstvom, ktorá sa na požiadanie banky ako veriteľa stane okamžite splatnou, v prípadoch, ak
 - je proti založenému objektu alebo jeho časti nariadené dražobné alebo iné konanie na podnet iného veriteľa;
 - je na dlžníka, ktorého príjem bol jediným zdrojom splácania úveru, uvalená väzba, prípadne má nastúpiť výkon trestu;
 - dôjde k zníženiu hodnoty založenej nehnuteľnosti alebo k zhoršeniu jej fyzického stavu do takej miery, že zabezpečenie úveru je nedostačujúce;
 - dlžník alebo vlastník založenej nehnuteľnosti zanedbaním starostlivosti o založenú nehnuteľnosť spôsobil jej podstatné znehodnotenie, v dôsledku čoho sa stane zabezpečenie úveru nedostačivé;
 - k nehnuteľnosti zaťaženej záložným právom v prospech banky vznikne záložné právo inému subjektu alebo vznikne farcha bez súhlasu banky;
 - zanikne poisťná zmluva na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zabezpečenia úveru,

alebo poisťná zmluva na životné poistenie, alebo zanikne poistenie hypotekárneho úveru;

- nastane okamžitá splatnosť iného úveru poskytnutého bankou, ktorý je zabezpečený záložným právom k tej istej nehnuteľnosti ako úver poskytnutý podľa týchto obchodných podmienok;
 - dlžník neplní podmienky úverovej zmluvy alebo neplní podmienky vyplývajúce z ostatných súvisiacich zmluvných dokumentov;
 - dlžník je v omeškaní s plnením akýchkoľvek záväzkov z úverovej zmluvy;
 - dlžník bez súhlasu banky zmení stavebným alebo určitým administratívnym zásahom charakter založenej nehnuteľnosti;
 - dlžník alebo vlastník nehnuteľnosti bez súhlasu banky založenú nehnuteľnosť prenajme v rozpore s podmienkami stanovenými bankou v záložnej zmluve alebo prevedie na inú osobu;
 - banka dodatočne zistila, že údaje a doklady, ktoré dlžník predložil ako podklady na rozhodnutie o poskytnutí úveru, boli sfaľované, neúplné, skreslené, nepravdivé, a tým podstatnou mierou ovplyvnili rozhodnutie banky a ohrozujú jej záujmy.
2. Banka je oprávnená na postup uvedený v bode 1 tohto článku aj vtedy, keby bol dôvod vyvolania okamžitej splatnosti (a odmietnutia poskytnutia úveru) neskôr dodatočne odstránený.

ČLÁNOK XII

Poplatky

- Banka je oprávnená od dlžníka, prípadne od iných osôb zabezpečujúcich záväzky dlžníka, požadovať poplatky podľa platného Cenníka VUB, a.s., alebo poplatky uvedené priamo v úverovej zmluve, ktoré nesúvisia s Cenníkom VUB, a.s., pričom zaviazaní sú povinní požadované poplatky zaplatiť včas a v plnej výške.
- K poplatkom banky súvisiacim s hypotekárnym úverom a s uzavretím zmluvy o takomto úvere patria najmä: poplatok za poskytnutie úveru, poplatok za vedenie a správu úveru, poplatok za zmenu zmluvných podmienok, poplatok za upomienku, poplatok za predčasné splatenie úveru a poplatok za mimoriadnu splátku (ak nie je v úverovej zmluve dohodnuté inak). Klient má v čase podania žiadosti o úver možnosť požiadať o ocenenie predmetu zabezpečenia priamo bankou pri vybraných druhoch nehnuteľností (ďalej len „interné ocenenie“) namiesto predloženia externého znaleckého posudku. V prípade výberu interného ocenenia, je bankou účtovaný aj poplatok za interné ocenenie vo výške a v termíne podľa platného Cenníka VUB, a.s.
- P prehľad jednotlivých poplatkov podľa Cenníka VUB, a.s. a ich výšky v čase uzatvorenia úverovej zmluvy je uvedený v úverovej zmluve vrátane uvedenia dôvodov na ich prípadnú zmenu.

ČLÁNOK XIII

Realizácia záložného práva

- Ak nebude dlžník riadne a včas splácať pohľadávku ani po predchádzajúcich upomienkach, banka je oprávnená uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom z predaja založenej nehnuteľnosti, a to týmito spôsobmi:
 - priamym predajom (priamo kupujúcemu) za podmienky, že kúpnu cenu, resp. časť kúpnej ceny vo výške pohľadávky banky, kupujúci zaplatí a poukáže na príslušný účet banky ku dňu účinnosti kúpnej zmluvy,
 - predajom podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,
 - predajom podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov alebo podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov,
 - prostredníctvom tretej osoby (napr. realitnej kancelárie),
 - verejnou súťažou,
 - verejným výberovým konaním.
- Náklady spojené s realizáciou záložného práva, ktoré vynaložila banka (náklady na dobrovoľnú verejnú dražbu, na exekučné konania, na súťaž, notárske poplatky, správne poplatky, poštovné náklady a iné) sú súčasťou pohľadávky banky. Dlžník alebo záložca, tretia osoba (ak nie je totožný s dlžníkom), sa zaväzuje zaplatiť ich banky, pričom ich zaplatenie zabezpečuje záložné právo.
- Výber vhodného spôsobu realizácie záložného práva podľa bodu č. 1 tohto článku je oprávnená uskutočniť banka.
- V prípade predaja založenej nehnuteľnosti na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov môže banka v zmysle § 16 ods. 4 tohto zákona v zmluve o vykonaní dražby uzavretej s dražobníkom oprávniť licitátora znížiť výšku najnižšieho podania.

ČLÁNOK XIV

Záverčné ustanovenia

- Zmluvné vzťahy medzi Dlžníkom a Bankou, ktoré nie sú výslovne upravené Úverovou zmluvou, prípadne v týchto Obchodných podmienkach, sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na dojednávaný zmluvný vzťah. Dlžník podpisom Úverovej zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s týmito Obchodnými podmienkami a súhlasí s ich obsahom.
- Dlžník podpisom žiadosti o poskytnutie Úveru/Úverovej zmluvy potvrdzuje, že všetky údaje uvedené v žiadosti o poskytnutie Úveru a v Úverovej zmluve sú pravdivé, aktuálne, úplné a poskytnuté dobrovoľne a v prípade akýchkoľvek zmien ich okamžite oznámí VUB, a.s. Banka nie je zodpovedná za zisťovanie, overovanie správnosti a aktuálnosti akýchkoľvek údajov, ktoré jej Dlžník poskytol.
- Dlžník dáva Banke súhlas na použitie informácií o všetkých svojich bankových operáciách pre účely auditu a na využitie týchto informácií osobami, ktoré podľa požiadaviek a v rozsahu stanovenom vnútornými predpismi Banky zabezpečujú realizáciu úloh nevyhnutných pre riadnu obchodno-bankovú činnosť vrátane odborných externých poradcov.
- V zmysle Zákona o bankách je banka oprávnená spracúvať osobné údaje aj bez súhlasu Klienta/Dlžníka. Účelom spracovania je najmä zistenie totožnosti Klienta a zistenie jeho majetkových pomerov, ponuka, uzatváranie, vykonávanie a dokumentovanie obchodov, a ďalej ochrana práv Banky v rozsahu požadovanom všeobecne záväznými a internými právnymi predpismi. Banka na svojej internetovej stránke zverejňuje zoznam sprostredkovateľov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov (ďalej "Zákon o ochrane osobných údajov").
- Podpisom žiadosti/úverovej zmluvy Klient/Dlžník dáva v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov a Zákona o bankách súhlas na poskytnutie svojich osobných údajov a informácií, ktoré tvoria predmet bankového tajomstva alebo sú chránené bankovým tajomstvom a ktoré sú spracúvané v súvislosti so žiadosťou o poskytnutie úveru alebo s Úverovou zmluvou (ďalej len „údaje a informácie“), a to subjektom uvedeným na internetovej stránke Banky a na obdobie 10 rokov od podpisu žiadosti o poskytnutie úveru alebo 10 rokov od vypořádania

- záväzkového vzťahu medzi Dlžníkom a Bankou, pričom Dlžník je oprávnený odvolať svoj súhlas písomným oznámením najskôr po jednom roku od zániku záväzkového vzťahu alebo od udelenia súhlasu pre prípad, že zmluva nevznikne. Podpisom žiadosti/úverovej zmluvy Klient/Dlžník potvrdil dobrovoľnosť tohto súhlasu, ďalej skutočnosť, že jeho osobné údaje môžu podliehať prenosu do Talianska a že bol informovaný o svojich zákonných právach, predovšetkým o tom, že môže požadovať informácie o spracovaní svojich osobných údajov, odpis svojich spracúvaných osobných údajov, opravu nesprávnych, neúplných alebo neaktuálnych údajov, ktoré sú predmetom spracúvania, likvidáciu svojich osobných údajov, ak bol splnený účel ich spracúvania a uplynuli lehoty na archiváciu údajov a dokumentov, v ktorých sú predmetné osobné údaje uvedené v zmysle osobitných právnych predpisov. Podpisom žiadosti/úverovej zmluvy Klient/Dlžník vyjadril súhlas s tým, aby Banka poskytla jeho osobné údaje a informácie za podmienok uvedených v tomto článku v nevyhnutnom rozsahu bankám a/alebo pobočkám zahraničných bánk na území Slovenskej republiky za účelom výmeny varovných informácií z dôvodu ich ochrany pred prípadnými škodami a/alebo stratami vyplývajúcimi z podozrivých, resp. podvodných konaní niektorých klientov, ako aj Slovenskej obchodnej inšpekcie. Podpisom žiadosti/úverovej zmluvy Klient/Dlžník vyjadril súhlas s tým, aby Banka poskytla jeho osobné údaje a informácie za podmienok uvedených v tomto článku subjektu, ktorý pre Banku vykonáva priamy marketing, v rozsahu titul, meno, priezvisko, adresa a telefónne číslo za účelom priameho marketingu.
6. Podpisom žiadosti/úverovej zmluvy Klient/Dlžník vyjadril súhlas s tým, že z dôvodu bezpečnosti budú telefonické hovory v telefonnom centre automaticky nahrávané a prípadne použité ako dôkaz v prípade reklamácie alebo sporu. Podpisom žiadosti/úverovej zmluvy Klient/Dlžník vyjadril súhlas so zasielaním marketingových ponúk Banky do schránky elektronickej pošty Klienta/Dlžníka, telefónom alebo telefaxom, pokiaľ tieto kontakty boli Banke z jeho strany poskytnuté alebo pokiaľ sú tieto kontakty verejne dostupné. Súhlas podľa tohto článku môže Klient/Dlžník odvolať písomným oznámením doručeným banke.
 7. Dlžník súhlasí s poskytovaním bankových informácií o úverovom obchode Bankou splnomocneným subjektom pre prípad vymáhania pohľadávok banky mimosúdnou cestou.
 8. Ak Veriteľ poštou doručuje výzvu na zaplatenie zostatku Úveru spolu so splatným príslušenstvom, robí tak doporučenou zásielkou do vlastných rúk na poslednú známu adresu Dlžníka. Pre vylúčenie pochybností sa za poslednú známu adresu Dlžníka považuje adresa Dlžníka uvedená v Úverovej zmluve, ibaže by Dlžník Banke písomne oznámil zmenu adresy pred dňom

odoslania výzvy na zaplatenie zostatku Úveru. Tieto písomnosti vrátane upomienok sa považujú za doručené aj vtedy, ak sa zásielka vráti Veriteľovi ako nedoručiteľná, a to dňom podania zásielky. Inak sa písomnosť považuje za doručenie Dlžníkovi dňom, keď ju podľa údajov Veriteľa prevzal osobne, alebo piatym dňom po dni, keď bola písomnosť podľa údajov Veriteľa daná na poštovú prepravu. Uvedené platí pre všetky zasielané písomnosti. V prípade, ak sa Veriteľovi vráti Dlžníkovi zaslaný výpis z úverového účtu ako nedoručiteľná zásielka, Veriteľ je oprávnený takýto výpis skartovať. Tým nie je dotknuté právo Dlžníka vyžiadať si aktuálny výpis z úverového účtu mimo určených pravidelných termínov ich zasielania.

9. Pokiaľ Dlžník nevyjadril nesúhlas s prejednávaním sporov pred Stálym rozhodcovským súdom Slovenskej bankovej asociácie zriadeným v zmysle zákona č. 492/2009 Z.z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov spôsobom uvedeným v Úverovej zmluve zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré by v budúcnosti medzi nimi vznikli z tejto zmluvy, budú rozhodované v rozhodcovskom konaní v zmysle zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní pred Stálym rozhodcovským súdom Slovenskej bankovej asociácie. Rozhodcovské konanie sa koná v sídle rozhodcu a rozhodca rozhoduje vo veci bez ústneho pojednávania, iba na základe písomných materiálov predložených stranami v lehote stanovenej rozhodcom. Rozhodca môže nariadiť ústne pojednanie, ak nebude považovať predložené listiny za dostačujúce. Písomnosti v rozhodcovskom konaní zasiela rozhodca stranám na adresu, ktorú strana uviedla, alebo jej zvolenému právnomu zástupcovi. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti odmietol prevziať alebo ak aj napriek oznámeniu pošty si ju ako poštovú zásielku nevyzdvihol. Rozhodcovský rozsudok je konečný a záväzný a dňom doručenia nadobúda účinok právoplatného súdneho rozhodnutia. Banka a Dlžník vyhlasujú, že sa dobrovoľne podriaďa rozhodnutiu rozhodcu. Táto rozhodcovská doložka je súčasťou Úverovej zmluvy a zaväzuje právnych nástupcov obidvoch zmluvných strán. Zánik Úverovej zmluvy sa nedotýka tejto rozhodcovskej doložky, ktorá je jej súčasťou. V prípade, že Dlžník nesúhlasí s riešením sporu prostredníctvom Stáleho rozhodcovského súdu, musí byť toto ustanovenie v Úverovej zmluve vylúčené.

Dlžník a osoba zabezpečujúca záväzok dlžníka sa zoznámil(-li) s týmito uvedenými obchodnými podmienkami a súhlas s ich obsahom potvrdzuje/-jú podpisom úverovej zmluvy, resp. iného dokumentu zabezpečujúceho záväzok dlžníka z úverovej zmluvy.

Platnosť od 1. apríla 2011.

Príloha č. 3. – Žiadosť o poskytnutie Flexihypotéky



VUB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25

Obch. reg.: Okresný súd Bratislava 1
Oddiel: Sa, Vložka č. 341/B, IČO: 31320155, vub.sk

Číslo žiadosti _____
Identifikačné číslo klienta _____
Číslo nákl. strediska _____

Žiadosť o flexihypotéku

Výška úveru: _____ EUR Minimálna výška úveru: _____ EUR Doba splatnosti: _____ rokov Požadovaný typ úrokovej sadzby: _____ fix na 1 rok _____ fix na 5 rokov _____ fix na 10 rokov

Typ úveru: _____ flexihypotéka _____ flexihypotéka s certifikátom _____ bezúčelová flexihypotéka _____ developerská Účel úveru: _____ kúpa _____ výstavba _____ rekonštrukcia a údržba _____ splatenie úveru

Poistenie úveru: _____ pre prípad smrti a trvalej invalidity _____ pre prípad smrti, trvalej invalidity, pracovnej neschopnosti, straty zamestnania a kritických chorôb _____ pre prípad pracovnej neschopnosti, straty zamestnania a kritických chorôb _____ bez poistenia

Čerpanie úveru: _____ štandardné (po zápise záložného práva) _____ expresné (po podaní návrhu na vklad záložného práva) Typ splácania: _____ anuitné splátky _____ upravený splátkový kalendár Životné poistenie v poisťovni: _____

Poplatok za poskytnutie úveru: _____ zaplatím pri podpise úverovej zmluvy _____ výška doplatku za poskytnutie úveru _____ EUR Celková výška úveru po započítaní poplatku _____ EUR

Developerský projekt: _____ Zmluvné poistenie základnej nehnuteľnosti v Generali Slovensko poisťovňa, a.s.: _____ áno _____ nie Zmluvné poistenie domácnosti v Generali Slovensko poisťovňa, a.s.: _____ áno _____ nie

odklad splátky istiny _____ áno _____ mesiacov _____ nie Vyplatenie úverov: _____ áno _____ nie Odklad splátok istiny: _____ áno _____ nie Doba odkladu v mesiacoch: _____

1. Informácie o žiadateľovi

Titul: _____ Meno: _____ Priezvisko: _____

Rodné priezvisko: _____

Číslo OP: _____ Platn. dokladu do (mes./rok): _____ / _____ Dátum narodenia: _____ Rodné číslo: _____ / _____

Číslo cestovného pasu: _____ Platn. dokladu do (mes./rok): _____ / _____ Štátna príslušnosť: _____

Rodinný stav: _____ slobodný/slobodná _____ ženatý/vydatá _____ rozvedený/rozvedená _____ vdovec/vdova Počet vyživovaných detí: _____ Počet členov rodiny: _____

Vzdelanie: _____ základné _____ stredoškolské bez maturity _____ stredoškolské s maturitou _____ gymnázium _____ vysokoškolské – bakalár _____ vysokoškolské

2. Informácie o bývaní

Adresa súčasného bydliska – Ulica a číslo domu: _____ Mesto: _____ PSČ: _____ Štát: _____

Tel. č. na súčasnej adrese: _____ Ste vlastníkom pevnej telefónnej linky? _____ áno _____ nie

Adresa trvalého bydliska (ak je odlišná od adresy súčasného bydliska): _____ Mesto: _____ PSČ: _____ Štát: _____

Ulica a číslo domu: _____ Ste vlastníkom pevnej telefónnej linky? _____ áno _____ nie

V súčasnosti bývam v nehnuteľnosti: _____ vo vlastníctve bez hypotéky _____ vo vlastníctve s hypotékou _____ v prenájme _____ u rodičov/vlastníctvo tretej strany

Dátum, od ktorého bývate na súčasnej adrese (mesiac/rok): _____ / _____ Korešpondenciu posielať na adresu: _____ súčasného bydliska _____ trvalého bydliska _____ zamestnávateľa

Číslo mobilného telefónu: _____ Typ zmluvy pre mobilný telefón: _____ paušál – súkromný* _____ paušál – služobný* _____ predplatená karta* E-mail: _____

3. Zamestnanie žiadateľa

Názov zamestnávateľa: _____ IČO: _____ Číslo telefónu zamestnávateľa: _____

Ulica a číslo domu: _____ Mesto: _____ PSČ: _____ Štát: _____

Číslo telefónu žiadateľa do zamestnania: _____ Zamestnaný u aktuálneho zamestnávateľa od (mesiac/rok): _____ / _____ Pracovný pomer na dobu určitú do (deň/mesiac/rok): _____ / _____ / _____

Typ zamestnaneckého pomeru: _____ trvalý pracovný pomer _____ pracovný pomer na čas _____ určitý podnikateľ _____ iné (uveďte): _____ Výpovedná lehota _____ áno _____ nie

Typ zamestnania: _____ názov komory alebo akciovej spoločnosti _____ iné

Pracovné zaradenie: _____ TOP manažment _____ stredný manažment _____ ostatní zamestnanci

Profesia: _____ vedúci a riadiaci pracovníci _____ prevádzkovi pracovníci v službách a obchode _____ pomocní a nekvalifikovaní pracovníci _____ vedeckí a odborní pracovníci _____ pracovníci v poľnohospodárstve a lesníctve _____ nezamestnaný, študent, dôchodca, materská dovolenka _____ zdravotníci a pedagogickí zamestnanci _____ remeselníci a pracovníci s osobitnou kvalifikáciou _____ umelec, profesionálny _____ administratívni zamestnanci _____ technickí pracovníci

Odvetvie: _____ poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo, rybolov, chov rýb _____ veľkoobchod _____ zdravotná a sociálna starostlivosť _____ ťažobný priemysel _____ hotely, reštaurácie, cestovný ruch _____ finančné a poradenské služby _____ priemyselná výroba _____ obchodné služby _____ maloobchod _____ výroba a rozvod elektriny, plynu a ropy _____ doprava, skladovanie, pošta a telekomunikácie _____ inormačné technológie _____ verejná a štátna správa _____ stavebníctvo _____ školstvo, veda a výskum _____ ekonomicky neaktívne obyvateľstvo

* nehodiace sa prečiarknite

VUB je členom skupiny **INTESA** **WIR** **SANPAOLO**

4. Finančná situácia žiadateľa

Dokladovanie príjmu: ☐ áno ☐ nie

Priemerný čistý mesačný príjem za posledné 3 mesiace: EUR

Priemerný hrubý mesačný príjem za predchádzajúci kalendárny rok: EUR

Iné mesačné príjmy (zdokladovateľné): EUR

Základ dane z príjmu: EUR

Daň z príjmu: EUR

Obrat: EUR

Zdroj iných príjmov:

Plat automaticky posielať na účet? ☐ áno ☐ nie

Máte zrážky zo mzdy na základe súdneho rozhodnutia? ☐ áno ☐ nie

Máte ešte iné záväzky? ☐ kontokorent v inej banke ☐ spotrebný úver ☐ leasing ☐ hypotéka ☐ kreditná karta ☐ iné

Celková výška záväzku v EUR:

Výška mesačnej splátky v EUR:

Príjem z prenájmu: EUR

Máte vysporiadané daňové povinnosti? ☐ áno ☐ nie

Vlastníte aj inú nehnuteľnosť okrem financovanej, resp. zakladanej? ☐ áno ☐ nie

Meno pracovníka mzdového odelenia:

80 % z obratu ☐ áno ☐ nie

5. Informácie o spolužiadateľovi

Titul:

Meno:

Priezvisko:

Rodné priezvisko:

Číslo OP:

Platn. dokladu do (mes./rok):

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Číslo cestovného pasu:

Platn. dokladu do (mes./rok):

Štátna príslušnosť:

Číslo mobilného telefónu:

Vzdelanie: ☐ základné ☐ stredoškolské bez maturity ☐ stredoškolské s maturitou ☐ gymnázium ☐ vysokoškolské – bakalár ☐ vysokoškolské

Adresa trvalého bydliska (iba ak je odlišná od adresy súčasného bydliska žiadateľa):

Ulica a číslo domu:

Mesto:

PSČ:

Štát:

Vyhlasujem, že s manželom/manželkou ☐ mám ☐ nemám rozdelené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

6. Zamestnanie spolužiadateľa

Názov zamestnávateľa:

ICO:

Číslo telefónu zamestnávateľa:

Ulica a číslo domu:

Mesto:

PSČ:

Štát:

Číslo telefónu žiadateľa do zamestnania:

Zamestnaný u aktuálneho zamestnávateľa od (mesiac/rok):

Pracovný pomer na dobu určitú do (deň/mesiac/rok):

Typ zamestnaneckého pomeru: ☐ trvalý pracovný pomer ☐ pracovný pomer na čas ☐ určitý podnikateľ ☐ iné (uveďte):

Výpovedná lehota ☐ áno ☐ nie

Typ zamestnania:

názov komory alebo akciovej spoločnosti ☐ iné

Pracovné zaradenie: ☐ TOP manažment ☐ stredný manažment ☐ ostatní zamestnanci

Profesia: ☐ vedúci a riadiaci pracovníci ☐ prevádzkovi pracovníci v službách a obchode ☐ pomocní a nekvalifikovaní pracovníci ☐ vedeckí a odborní pracovníci ☐ pracovníci v poľnohospodárstve a lesníctve ☐ nezamestnaný, študent, dôchodca, materská dovolenka ☐ zdravotníci a pedagogickí zamestnanci ☐ remeselníci a pracovníci s osobitnou kvalifikáciou ☐ umelec, profesionálny ☐ administratívni zamestnanci ☐ technickí pracovníci

Odvetvie: ☐ poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo, rybolov, chov ryb ☐ veľkoobchod ☐ zdravotná a sociálna starostlivosť ☐ ťažobný priemysel ☐ hotely, reštaurácie, cestovný ruch ☐ finančné a poradenské služby ☐ priemyselná výroba ☐ obchodné služby ☐ maloobchod ☐ výroba a rozvod elektriny, plynu a ropy ☐ doprava, skladovanie, pošta a telekomunikácie ☐ inormačné technológie ☐ stavebníctvo ☐ školstvo, veda a výskum ☐ verejná a štátna správa ☐ ekonomicky neaktívne obyvateľstvo

7. Finančná situácia spolužiadateľa

Dokladovanie príjmu: ☐ áno ☐ nie

Priemerný čistý mesačný príjem za posledné 3 mesiace: EUR

Priemerný hrubý mesačný príjem za predchádzajúci kalendárny rok: EUR

Iné mesačné príjmy (zdokladovateľné): EUR

Základ dane z príjmu: EUR

Daň z príjmu: EUR

Obrat: EUR

Zdroj iných príjmov:

Plat automaticky posielať na účet? ☐ áno ☐ nie

Máte zrážky zo mzdy na základe súdneho rozhodnutia? ☐ áno ☐ nie

Máte ešte iné záväzky? ☐ kontokorent v inej banke ☐ spotrebný úver ☐ leasing ☐ hypotéka ☐ kreditná karta ☐ iné

Celková výška záväzku v EUR:

Výška mesačnej splátky v EUR:

Máte vysporiadané daňové povinnosti? ☐ áno ☐ nie

Vlastníte aj inú nehnuteľnosť okrem financovanej, resp. zakladanej? ☐ áno ☐ nie

Meno pracovníka mzdového odelenia:

80 % z obratu ☐ áno ☐ nie

8. Vyhlásenie žiadateľa a spolužiadateľa

Podpisom uvedenej žiadosti potvrdzujem, že:

- Som bol písomne oboznámený so zmluvnými podmienkami o bezúčelovej flexihypotéke, ktorý je spotrebiteľským úverom, prevzatím Formulára o zmluvných podmienkach zmluvy o spotrebiteľskom úvere (pre bezúčelovú flexihypotéku) vyhotoveného zo strany VÚB, a.s. v zmysle zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch v znení neskorších predpisov. Vyhlásenie sa uplatňuje iba pre prípady žiadosti o bezúčelovú flexihypotéku.
- Všetky informácie, týkajúce sa žiadateľa/spolužiadateľa, uvedené v tejto žiadosti sú pravdivé a úplné a akúkoľvek zmenu údajov ihneď oznámim VÚB, a.s. Som si vedomý toho, že v prípade uvedenia nepravdivých údajov a predloženia dokladov obsahujúcich údaje nezodpovedajúce skutočnosti je podľa Trestného zákona naplnená skutková podstata trestného činu úverového podvodu, za ktorý mi môže byť uložený trest odňatia slobody až do výšky 12 rokov a banka bude postupovať podľa všeobecne záväzných postupov.
- Bol som oboznámený so Všeobecnými obchodnými podmienkami VÚB, a.s. na poskytovanie hypotekárnych úverov, resp. Všeobecnými obchodnými podmienkami pre poskytovanie úverov zabezpečených nehnuteľnosťou a Cenníkom VÚB, a.s. a súhlasím s nimi.
- Vo vzťahu k mnou požadovanému poisteniu udeľujem výslovný súhlas v zmysle § 9 ods. 1 zákona č. 428/2002 o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov so spracúvaním osobných údajov vrátane údajov o zdravotnom stave poisťovateľom Poisťovňou Carif Slovakia, a. s. na účel výkonu poisťovacej činnosti a ďalších činností vymedzených zákonom č. 8/2008 Z.z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Podpisom tejto žiadosti vyjadrujem svoj súhlas so sprístupňovaním a poskytnutím všetkých údajov o uzatváranom obchode, vrátane údajov získaných bankou v priebehu rokovania o uzavretí tohto obchodu, ktoré podliehajú ochrane bankového tajomstva a to: podniku pomocných bankových služieb, ktorý je prevádzkovateľom spoločného registra bankových informácií podľa Zákona o bankách, subjektom povereným spracúvaním údajov v spoločnom registri bankových informácií za podmienok ustanovených osobitným zákonom ako aj bankám a pobočkám zahraničných bánk v zmysle Zákona o bankách a Národnej banky Slovenska.
- Dobrovoľne súhlasím s tým, aby Sociálna poisťovňa so sídlom Ul. 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava poskytla moje osobné údaje v nasledovnom rozsahu: či som zamestnaný, u akého zamestnávateľa a na základe akého pracovnoprávného vzťahu, dobu trvania zamestnania a poistenia, výšku vymeriavacieho základu u všetkých alebo jednotlivých zamestnávateľov a priemernú výšku vymeriavacieho základu, či som poberateľom invalidného dôchodku, Banka a Slovak Banking Credit Bureau, s.r.o., so sídlom Na Vřšku 10, 811 01 Bratislava, IČO 35 869 810, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 30071/B (ďalej len „SBCB“) a aby Banka poskytla Sociálnej poisťovni a SBCB osobné údaje v rozsahu uvedenom v tejto žiadosti za účelom ich overovania v súvislosti so vznikom a trvaním záväzkového vzťahu s Bankou. Súhlas udeľujem na dobu do uplynutia 10 rokov od udelenia súhlasu; súhlas možno odvolať iba v prípade preukázaneho porušenia podmienok spracúvania osobných údajov, za ktorých bol súhlas udelený. Vyhlasujem, že som si vedomý svojich práv dotknutej osoby v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
- Spĺnacomčujem VÚB, a.s., na overovanie údajov uvedených v žiadosti, resp. na vyžiadanie ďalších informácií a údajov na posudzovanie úveru.

☐ Nemám záujem o vydanie kreditnej karty VÚB, a.s., American Express

Za predpokladu, že som vyššie neodmietol kreditnú kartu VÚB, a.s., žiadam o vydanie hlavnej karty na meno: ☐ hlavného žiadateľa ☐ spolužiadateľa.
Beriem na vedomie a súhlasím s tým, že v prípade neuvedenia ani jednej z vyššie uvedených možností, bude hlavná karta vydaná na meno žiadateľa.

Žiadam o aktiváciu inkasa minimálnej splátky z účtu číslo* kód banky

* Na účte vedenom v inej banke musí byť zadaná prístupnosť autorizácie inkasa voči príslušnému VÚB splátkovému účtu. Banka neručí za nezrealizovanie z titulu nezdania prístupnosti inkasa z účtu vedenom v inej banke.

☐ Žiadam o vydanie Dodatkovej karty pre: ☐ žiadateľa ☐ spolužiadateľa.

V prípade, že vyššie nebolo odmietnuté vydanie kreditnej karty VÚB, a.s. American Express sa táto žiadosť po schválení zo strany VÚB, a.s. stáva Zmluvou o vydaní a používaní kreditnej platobnej karty uzatvorenou medzi držiteľom hlavnej a/alebo dodatkovkej karty a VÚB, a.s., podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov. Súčasne prehlasujem, že som bol oboznámený s Obchodnými podmienkami VÚB, a.s. na vydanie a používanie kreditných platobných kariet pre fyzické osoby občanov, s Cenníkom VÚB, a.s., s výškou základnej a sankčnej úrokovej sadzby a súhlasím s nimi. Na vydanie kreditnej karty nie je právny nárok.

Vyhlasujem, že si ☐ uplatňujem ☐ neuplatňujem nárok na štátny príspevok k požadovanému hypotekárnemu úveru.
☐ uplatňujem ☐ neuplatňujem nárok na štátny príspevok pre mladých k požadovanému hypotekárnemu úveru.

Súhlasím s tým, aby výšku hypotekárneho úveru, ku ktorému sa v zmysle zákona o bankách vzťahuje štátny príspevok a štátny príspevok pre mladých, určila banka (neplatí pre bezúčelovú flexihypotéku).

Vyhlasujem, že príjem mnou uvedený v tejto žiadosti postačuje na splácanie flexihypotéky (platí len pre flexihypotéku bez dokladovania príjmu).
Záverne vyhlasujem, že ☐ SOM ☐ NIE SOM osobou s osobitným vzťahom k VÚB, a.s.

Vyhlasujem, že všetky služby a informácie smerujúce k uzatvoreniu zmluvy k flexihypotéke mi:
☐ poskytol autorizovaný externý predajca VÚB, a.s.
☐ neposkytol autorizovaný externý predajca VÚB, a.s.

V dňa

podpis žiadateľa

podpis spolužiadateľa

9. Vyplní banka

Formálna správnosť žiadosti overená

V dňa

Titul, meno a priezvisko:

podpis zamestnanca banky

10. Vyplní autorizovaný externý predajca VÚB, a.s. v prípade spracovania flexihypotéky

Formálna správnosť žiadosti overená

V dňa

Titul, meno a priezvisko:

podpis externého predajcu

11. Marketingové informácie

Zdroj, z ktorého ste sa dozvedeli o ponuke banky

VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25
Obch. reg.: Okresný súd Bratislava 1
Oddiel: Sa, Vložka č. 341/B, IČO: 31320155, vub.sk

☐ žiadateľ o úver
 ☐ spolužiadateľ o úver
 ☐ ručiteľ
 ☐ spoluručiteľ

Názov zamestnávateľa:

Informácie o zamestnávateľovi

Názov zamestnávateľa: _____ IČO: _____

Ulica a číslo domu: _____ Mesto: _____ PSČ: _____

Číslo telefónu zamestnávateľa: _____ / _____

Informácie o zamestnancovi
 Titul: _____ Meno: _____
 Rodné číslo: _____ Pracovná pozícia: _____
 Číslo telefónu zamestnanca: _____ / _____

Zamestnanec je:	mesiac/rok	mesiac/rok
<input type="checkbox"/> zamestnaný na čas určitý	od <input type="text"/> / <input type="text"/>	do <input type="text"/> / <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> zamestnaný na čas neurčitý	od <input type="text"/> / <input type="text"/>	
<input type="checkbox"/> v skúšobnej lehote		
<input type="checkbox"/> vo výpovednej lehote		

Rodinný stav: ☐ slobodný/slobodná ☐ ženatý/vydatá ☐ rozvedený/rozvedená ☐ vdovec/vdova

Počet vyživovaných dětí: Počet členů rodiny:

Základný mesačný príjem: EUR

Čistý mesačný príjem za posledné 3 mesiace:

mesiac	výška čistého príjmu	výška hrubého príjmu

Čistý ročný príjem za posledných 12 mesiacov

Priemerný hrubý mesačný príjem za predchádzajúci kalendárny rok EUR

Ak je žiadateľ zamestnaný menej ako 12 mesiacov, jeho potvrdený čistý príjem je za obdobie od / do /

Mzda je:

poukazovaná na účet č.	
vyplácená v hotovosti	

Zrážky zo mzdy:

na základe súdneho rozhodnutia: EUR splátky úverov EUR iné EUR

Zamestnávateľ potvrdzuje, že uvedené údaje sú pravdivé a nie je v rokovaní so zamestnancom o ukončení pracovného pomeru.

Meno zodpovedného pracovníka:

Telefónne číslo personálneho/mzdového útvaru:

v

dňa

podpis zodpovedného pracovníka

pečiatka zamestnávateľa

**VÚB BANKA**

VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25
Obch. reg.: Okresný súd Bratislava 1
Oddiel: Sa, Vložka č. 341/B, IČO: 31320155, vub.sk

Potvrdenie o výške daňovej povinnosti

☐ žiadateľ o úver ☐ spolužiadateľ o úver ☐ ručiteľ ☐ spoluručiteľ

Informácie o daňovníkovi

Titul: Meno: Priezvisko:
Trvalé bydlisko: Mesto: PSČ:
Rodné číslo: IČO: Podnikateľskú činnosť vykonáva od: / /
Rodinný stav: ☐ slobodný/slobodná ☐ ženatý/vydatá ☐ rozvedený/rozvedená ☐ vdovec/vdova
Počet vyživovaných detí: Počet členov rodiny:

Informácie o príjme daňovníka

Podľa daňového priznania k dani z príjmov fyzických osôb v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov boli daňovníkovi za posledné dve zdaňovacie obdobia priznané:

Za rok:

Základ dane:

 EUR

Daň:

 EUR

Celkové príjmy / výnosy:

 EUR

Za rok:

Základ dane:

 EUR

Daň:

 EUR

Celkové príjmy / výnosy:

 EUR

slovom:

slovom:

slovom:

slovom:

slovom:

slovom:

Potvrdzujeme, že všetky daňové povinnosti k dnešnému dňu ☐ sú splnené ☐ nie sú splnené.

Meno zodpovedného pracovníka:

Telefónne číslo:

 /

V

dňa

podpis zodpovedného pracovníka

pečiatka daňového úradu

VÚB je členom skupiny **INTESA** **SANPAOLO**

Príloha č. 5. – Výpočet súm životného minima v modelových situáciách

„1. Jednotlivec

Životné minimum jednotlivca, t. j. plnoletej fyzickej osoby predstavuje sumu **185,38 €** mesačne.

2. Jednotlivec s nezaopatreným dieťaťom

Životné minimum jednotlivca, t. j. plnoletej fyzickej osoby, s jedným nezaopatreným dieťaťom sa vypočíta takto: $185,38 \text{ €} + 84,61 \text{ €} = \mathbf{269,99 \text{ €}}$ mesačne.

3. Jednotlivec so zaopatreným neplnoletým dieťaťom

Životné minimum jednotlivca, t. j. plnoletej fyzickej osoby, s jedným zaopatreným neplnoletým dieťaťom (dieťa do 18 rokov veku) sa vypočíta takto: $185,38 \text{ €} + 84,61 \text{ €} = \mathbf{269,99 \text{ €}}$ mesačne.

4. Jednotlivec so zaopatreným plnoletým dieťaťom

Životné minimum jednotlivca, t. j. plnoletej fyzickej osoby, s jedným zaopatreným plnoletým dieťaťom (dieťa do 25 rokov veku), sa vypočíta takto: $185,38 \text{ €} + 129,31 \text{ €} = \mathbf{314,69 \text{ €}}$ mesačne.

5. Dvojica bez detí

Životné minimum dvojice bez detí sa vypočíta takto: $185,38 \text{ €} + 129,31 \text{ €} = \mathbf{314,69 \text{ €}}$ mesačne.

6. Dvojica s jedným nezaopatreným dieťaťom

Životné minimum dvojice s jedným nezaopatreným dieťaťom sa vypočíta takto: $185,38 \text{ €} + 129,31 \text{ €} + 84,61 \text{ €} = \mathbf{399,30 \text{ €}}$ mesačne.

7. Dvojica s tromi nezaopatrenými deťmi

Životné minimum dvojice s tromi nezaopatrenými deťmi sa vypočíta takto: $185,38 \text{ €} + 129,31 \text{ €} + 84,61 \text{ €} + 84,61 \text{ €} + 84,61 \text{ €} = \mathbf{568,52 \text{ €}}$ mesačne.

8. Dvojica s jedným zaopatreným plnoletým dieťaťom a jedným nezaopatreným dieťaťom

Životné minimum dvojice s jedným zaopatreným plnoletým dieťaťom (do 25 rokov veku) a jedným nezaopatreným dieťaťom sa vypočíta takto: $185,38 \text{ €} + 129,31 \text{ €} + 129,31 \text{ €} + 84,61 \text{ €} = 528,61 \text{ €}$ mesačne.

9. Dvojica s jedným zaopatreným neplnoletým dieťaťom a jedným nezaopatreným dieťaťom

Životné minimum dvojice s jedným zaopatreným neplnoletým dieťaťom (dieťa do 18 rokov veku) a jedným nezaopatreným dieťaťom sa vypočíta takto: $185,38 \text{ €} + 129,31 \text{ €} + 84,61 \text{ €} + 84,61 \text{ €} = 483,91 \text{ €}$ mesačne.“⁴⁷

⁴⁷ Životné minimum v číslach a príkladoch. [online]. [2010]. [cit. 2011-19-01]. Dostupný z WWW: <http://peniaze.pravda.sk/zivotne-minimum-v-cislach-a-prikladoch-dyc-/sk-pstat.asp?c=A100605_065719_sk-pstat_p45>

Príloha č. 6. – Sumárny rozpočet



Sumárny rozpočet stavebných prác a materiálov financovaných z hypotekárneho úveru

Položka	Druh práce a materiálu	Rozpočtové náklady
Hrubá stavba		
základy	betón, štrk, cement, piesok	
murivo, priečky, schody	tehly, tvárnice, piesok, malta, cement, vápno, betón	
stropy, balkóny	betón, tvárnice, štrk, cement	
omietky	suché zmesi, piesok, vápno, cement	
PSV práce – remeslá		
izolácie	lepenky, minerálne rohože, náterové hmoty	
tesárske konštr. – krov	drevo (hranoly, dosky, late), oceľové konštrukcie	
strešná krytina	pálená, betónová, lepenková, plechová	
klampiarske konštrukcie	odpadové rúry, žľaby z plechu pozinkovaného, medeného, plastové výrobky,	
stolárske konštrukcie	okná, dvere, zábradlia, prahy, zárubne, schody	
zámočnícke konštrukcie	zárubne, zábradlia, schody	
podlahy	keramické, PVC, parkety, laminátové, korok, kobercové	
obklady	keramické, drevené, kamenné, hliníkové lamely	
nátery, maľby	náterové hmoty a maľby	
elektroinštalácia	rozvody, ističe, rozvádzače, bleskozvod	
zdravotechnika	rozvody vody, kanalizácia, plyn	
zariadené predmety	WC, vaňa, umývadlo, bidet, výlevka, sprcha, kuchynská linka, vstavané skrine	
ústredné kúrenie	rozvody, radiátory, kotol, bojler	
ostatné objekty		
vonkajšie prípojky	voda, kanalizácia, plyn, elektro	
drobné stavby	žumpa, oplatenie, spevnené plochy	
terénne úpravy		
Rozpočtové náklady spolu		

V dňa

.....
podpis klienta

Príloha č. 7. – Katastrálna mapa

Organizácia Katastrálny úrad v Bratislave Správa katastra Senec	Okres Senec	Obec CHOLEV. BRUB	Kat. územie CHOLEV. BRUB
	Číslo záložky 1575/08	Mapový list č. 18-22-1, 18-21-17	1:100000 Kód 1
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu:			
Vyhotožil		KATASTRÁLNY ÚRAD V BRATISLAVE Správa katastra Senec HOLLÁKOVÁ 01 Senec	
Dňa 15 FEB 2008	Meno Kurčinová H.		
		Pečiatka a podpis	



Príloha č. 9 – Vývoj úrokovej sadzby v ČR za rok 2010

Datum	Průměrná úroková sazba [%]	Související články ke změnám hypoindexu
02.2011	4.26%	Hypoindex únor 2011: Objem poskytnutých hypoték vzrostl o polovinu
01.2011	4.20%	Hypoindex leden 2011: Pokles sazeb se téměř zastavil
12.2010	4.23%	Hypoindex prosinec 2010: Banky poskytly hypotéky za více než 10 miliard!
11.2010	4.33%	Hypoindex listopad 2010: Úrokové sazby klesají, ale tempo se vytrácí
10.2010	4.42%	Fincentrum Hypoindex říjen 2010: Hypotéky již pod 4,5 procenty
09.2010	4.56%	Fincentrum Hypoindex září 2010: Sazby dál nekontrolovatelně padají
08.2010	4.79%	Fincentrum Hypoindex srpen 2010: Objem poskytnutých hypoték vzrostl o čtvrtinu
07.2010	4.84%	FINCENTRUM HYPOINDEX červenec 2010: Variabilní hypotéky podražily
06.2010	4.92%	Fincentrum Hypoindex červen 2010: Úrokové sazby hypoték prorazily 5% hranici!
05.2010	5.12%	Fincentrum Hypoindex květen 2010: Úrokové sazby se mílovými kroky blíží k 5% hranici
04.2010	5.29%	Fincentrum Hypoindex duben 2010: Pád úrokových sazeb potvrzen!
03.2010	5.41%	Hypoindex březen 2010: Banky po dlouhé době překonaly 7miliardovou hranici
02.2010	5.37%	Hypoindex únor 2010: Úrokové sazby klesly na dvouleté minimum

Obrázok 1: Vývoj úrokovej sadzby v ČR za rok 2010⁴⁸

⁴⁸ Fincentrum hypoindex. [online]. [2011]. [cit. 2010-18-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>>

Banka SK	Vek žiadateľa	Úroková sadzba v %	Fix	ŠPM	Variabilita splátok	Čerpanie úveru	Doba splácania (v rokoch)
ČSOB	18-62	3,75 - 6,2	1, 3, 5,10, 20, 15	nie	nie	jednorázovo	3 – 40
Dexia	18 -	4,18 – 5,94	1, 3, 5, 10	áno	nie	zrýchlené splácanie, jednorázovo	4 - 30
OTP Banka	18 – 65	3,55 – 6,69	1, 3, 5, 10	áno	nie	po podaní návrhu na vklad, jednorázovo	1 m – 30
mBank	18 - 65	5,07 – 8,32	3 m, 1, 5		nie		1 - 45
Slovenská sporiteľňa	18 – 65	3,99 – 5,19	1, 3, 5, 10	áno	áno	jednorázovo, postupné	4 – 30
Tatrabanka	18	3,75 – 4,95	1, 2, 3, 5, 10, 15	áno	nie	po návrhu na vklad, jednorázovo	4 – 30
UniCredit	18 – 65	3,59 – 6,09	1, 3, 5, 10	áno	áno	jednorázovo, postupné	4 – 30
VÚB	18 – 62	3,99 – 6,54	1, 5, 10	áno	nie	po návrhu na vklad, jednorázovo, postupné	1 - 30
Volksbank	18 – 62	4,05 – 8,05	1, 2, 3, 5, 10	áno	nie	jednorázovo, postupné	4 - 30
Banka ČR	Vek žiadateľa	Úroková sadzba v %	Fix	ŠPM	Variabilita splátok	Čerpanie úveru	Doba splácania (v rokoch)
Česká spořitelna	18 -	od 3,59	1, 2, 3, 4, 5, 10, 15, 20	x	áno	jednorázovo, zrýchlene	5 – 30
ČSOB	18 – 70	4,79 – 8,74	1, 3, 5, 10, 15, 25, 30	x	nie		5 – 40
GE Money bank	18 -	od 2,99	1, 3, 5, 10	x	nie	návrh na vklad	5 – 30

Hypoteční banka	18 – 70	4,79 – 8,74	1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	x	nie	jednorázovo, postupne	3 – 40
Komerční banka	18 – 70	4,45 – 5,55	1 – 10, 15	x	áno	jednorázovo, postupne do 2 rokov	5 – 30
LBBW Bank	18 – 70	4,45 -8,19	1, 2, 3, 4, 5, 10, 15, 20	x	nie	jednorázovo, postupne	4 – 30
mBank	18 – 70	3,88 – 6,75	1, 2, 3, 4, 5	x	nie		1 – 20,40
Oberbank		3,5 -4,5	1, 3, 5	x	nie	jednorázovo, postupne	5 – 25
Poštovní spořitelna	18 – 70	4,45 – 5,39	1, 3, 5, 10, 15, 20	x	nie	jednorázovo, postupne	5 - 40
Raiffeisenbank	18 -	4,09 – 7,90	1 – 7, 10, 15	x	nie	jednorázovo, postupne	5 – 30
UniCredit	18 -	3, 95 – 5,05	1, 3, 5, 10	x	nie	jednorázovo, postupne	1 - 30
Volksbank	18 -	3,79 – 4,99	1, 3, 5, 10	x	nie	jednorázovo, postupne	0 - 30
Wüstenrot hypoteční banka	18 – 70	3,69 – 5,85	1, 2, 3, 5, 10	x	nie	jednorázovo, postupne	5 - 30

Obrázok 2: Porovnanie českých a slovenských úverov

Príloha č. 11 – Výpis z katastra nehnuteľností

Okres: Žilina
Obec: RAJECKÁ LESNÁ
Katastrálne územie: Rajecká Lesná

Dátum vyhotovenia 04.04.2011
Čas vyhotovenia: 16:04:44

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1206

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
755/ 1	33	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
755/ 2	393	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
248	755/ 1	DOM			1

Legenda:

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Bez zápisu.

Iné údaje:

OSVEDČENIE PODĽA ZÁKONA Č.293/92ZB.-OPRÁVNENA DRŽBA OD 15.10.1998,NA PARCELE KN
Č.755/1,755/2,NA DOBU 10 ROKOV-82/98

Poznámka:

Bez zápisu.

Príloha č. 12 – Európsky štandardizovaný informačný formulár pre Flexihypotéku



VUB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25
Obch. reg.: Okresný súd Bratislava 1
Oddiel: Sa, Vložka č. 341/B, IČO: 31320155, vub.sk

Údaje o klientovi	VERONIKA CHLAPEČKOVÁ HOLLEHO 9 01501 RAJEC NAD RAJČANKOU
Úvodný text	Tento dokument nie je právne záväznou ponukou. Údaje Banka poskytuje podľa najlepšieho vedomia a sú presným obrazom ponuky, ktorú Vám predkladáme za súčasných trhových podmienok a na základe informácií, ktoré máme od Vás k dispozícii. Údaje sa môžu meniť v závislosti od trhových podmienok a platia v čase prípravy tohto formuláru. Poskytnutím týchto informácií sa veriteľ nezaväzuje k poskytnutiu úveru.
Poskytovateľ úveru	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25 Obchodný register: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sa, vložka číslo 341/B IČO: 31320155, Kontakt: 0850 123 000, www.vub.sk
Popis produktu	Flexihypotéka: <ul style="list-style-type: none"> * Je dlhodobý účelový úver, určený na financovanie investícií do nehnuteľností. * Je vždy zabezpečená nehnuteľnosťou, ktorá sa nachádza na území SR. * Splácanie sa začína nasledujúci mesiac po prvom čerpaní. Môže byť pravidelnými mesačnými anuitnými splátkami alebo môže ísť o splácanie s odloženým splácaním istiny (len pri flexihypotéke vo väzbe na vybrané programy kapitálového životného poistenia). * Maximálna výška flexihypotéky závisí od hodnoty založenej nehnuteľnosti.
Získané zľavy	
Nominálna úroková sadzba	Výška úrokovej sadzby: 3,74 % Doba fixácie: Fix na 1 rok Uvedená úroková sadzba má len informatívny charakter a bola stanovená na základe informácií poskytnutých klientom v čase vypracovania ponuky. Úroková sadzba sa nemení počas doby fixácie. Po uplynutí doby fixácie je banka oprávnená upravovať výšku úrokovej sadzby v závislosti od aktuálneho vývoja úrokových sadzieb. Novú úrokovú sadzbu spolu s novou výškou splátky banka oznámi klientovi písomne. Pohyblivú úrokovú sadzbu banka neposkytuje.
Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN)	Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN): % Vyjadruje mieru celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom k výške poskytnutého úveru (do nákladov sa zahŕňajú úroky, poplatok za poskytnutie úveru, poplatky za úverový účet). Vychádza z fixnej sadzby a predpokladu, že táto sadzba sa nezmení po celú dobu trvania úveru, pritom v skutočnosti po uplynutí doby fixácie (teda po uplynutí 1, 5 alebo 10 rokov) môže dôjsť k jej zmene.
Výška úveru, mena a účel použitia	Výška flexihypotéky: 50.000,00 EUR Max. možná výška úveru: 119.339,38 EUR Účel použitia: nadobudnutie nehnuteľnosti
Doba splácania úveru	Doba splatnosti: 30 roky/rokov
Počet a frekvencia splátok	Počet splátok: 360 Frekvencia splátok: mesačne
Výška anuitnej splátky	Výška anuitnej splátky: 231,86 EUR ¹⁾ Výška anuitnej splátky: 180,02 EUR ²⁾ ¹⁾ vypočítaná na základe úrokovej sadzby zníženej o príspevok banky ²⁾ vypočítaná na základe úrokovej sadzby zníženej o príspevok banky a súčasne po zohľadnení príspevku štátu
Dodatočné jednorázové poplatky a náklady	Poplatky banke - Konzultácie o poskytnutí úveru: 0,00 EUR - Podanie žiadosti o úver: 0,00 EUR - Vydanie hypotekárneho certifikátu: 0,00 EUR - Poskytnutie úveru - 0,75% z objemu úveru, minimálne 200,00 EUR, maximálne 1000,00 EUR - Ocenenie nehnuteľnosti bankou: byt 100,00 EUR, rodinný dom alebo rozostavaná stavba 150,00 EUR - Zmena zmluvných podmienok so schvaľovaním: 133,00 EUR - Zmena zmluvných podmienok bez schvaľovania: 65,00 EUR Nebankové poplatky - náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku - náklady spojené s povolením vkladu záložného práva
Dodatočné opakujúce sa poplatky a náklady	Poplatky banke - Vedenie úverového účtu a správu úveru - 3,30 EUR mesačne (zahrnuté do výpočtu RPMN) - Upomienka: prvá 10,00 EUR, druhá 40,00 EUR (nezahrnuté do výpočtu RPMN) - Vyhotovenie ročného výpisu - 0,00 EUR

- Poistenie úveru – žiadateľ:
 Základný balík - poistenie pre prípad smrti a trvalej invalidity 26,8 EUR
 - Poistenie nehnuteľnosti: 5,83 EUR
 - Poistenie domácnosti: 6,67 EUR
 Poistná suma: 20 000,00 EUR

Nebankové poplatky
 - náklady s poistením nehnuteľnosti počas doby trvania úveru

Predčasné splatenie úveru

Predčasné splatenie môže byť vykonané len so súhlasom banky. O predčasné splatenie musí klient požiadať písomne.
 - Poplatok za predčasné splatenie úveru: 4% z predčasne splatenej čiastky, minimálne 166,00 EUR
 - Poplatok za predčasné splatenie pri skončení fixácie úrokovej sadzby: 0,00 EUR
 Možnosť bezplatných mimoriadnych ročných (v kalendárnom roku) splátok do výšky 20% z úveru. Stačí keď klient písomne oznámi banke termín a výšku mimoriadnej splátky.

Interný systém podávania sťažností

Oddelenie Služby klientom, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25
 ombudsman@vub.sk Tel. 02/50 55 27 46, 50 55 23 81, 50 55 23 90, Fax. 02/54 41 05 79

Príklad splátkového kalendára

Splátkový kalendár je uvedený ako vzor a má ilustratívny charakter

Celková výška istiny:	50 000,00	EUR
Celková výška úrokov:	42 068,27	EUR
Výška mesačnej splátky:	231,86	EUR
Celková výška istiny a úrokov:	92 068,26	EUR

Povinnosť otvoriť bežný účet a posielať mzdu na účet veriteľa

Pre splácanie flexihypotéky nie je klient povinný otvoriť si bežný účet vo VÚB, a.s. Účet na splácanie úveru môže byť vedený aj v inej banke. Banka nevyžaduje poukazovanie mzdy klienta na účet vedený vo VÚB, a.s.

Preukázanie údajov o žiadateľovi

Preukázanie totožnosti

Doklad totožnosti
 Doklad o súčasnej adrese (napr. telefónny účet alebo účet za elektrinu, inkaso alebo nájomná zmluva)
 Právoplatné rozhodnutie súdu (rozvedenie žiadateľa)

Preukázanie príjmu

Žiadateľ, ktorý je zamestnaný a poberá mzdu, ak si uplatňuje nárok na štátny príspevok pre mladých alebo poberá mzdu zo zahraničia

Potvrdenie o príjme – potvrdí vám zamestnávateľ
 Výpis z bankového účtu za posledné 3 kalendárne mesiace ak je mzda poukazovaná na účet
 Pracovné povolenie a pracovná zmluva

Žiadateľ, ktorý podniká

Potvrdenie o výške daňovej povinnosti – potvrdí vám daňový úrad
 Daňové priznanie za posledný rok

Preukázanie účelu úveru

Nadobudnutie nehnuteľnosti

Doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti (napr. kúpna zmluva, resp. zmluva o budúcej kúpnej zmluve, zmluva o výstavbe, dohoda manželov o vyrovnaní bezpodielového vlastníctva)
 List vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nadobudnutia, nie starší ako 3 mesiace

Zabezpečenie úveru

List vlastníctva k nehnuteľnosti nie starší ako 3 mesiace
 Znalecký posudok k nehnuteľnosti nie starší ako 12 mesiacov od dátumu podania žiadosti.

Ak nechcete mať starosti s vyhotovením znaleckého posudku, využite možnosť ocenenia nehnuteľnosti bankou. K oceneniu okrem listu vlastníctva predložte

Kópiu katastrálnej mapy
 Užívacie povolenie alebo doklad o veku nehnuteľnosti
 Zmluvu o nadobudnutí nehnuteľnosti súčasným vlastníkom

Poznámka:

Dátum vypracovania:

28/01/2011

Pracovník pobočky:

Zelmíra Chlápečková

Tel. kontakt:

4856437

Súhlasím so spracovaním všetkých údajov uvedených na tomto tlačive VÚB a.s. za účelom zisťovania záujmu o ponúkaný produkt.